

## Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 (GVBl. S. 397)

### Begründung:

#### A. Allgemeines

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. I S. 610) hat der Bundesgesetzgeber das Mietrecht weiter reformiert, um den Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum zu dämpfen. Hierzu wird das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in den §§ 556d bis 556g um Regelungen zur höchstzulässigen Miete bei Mietbeginn ergänzt.

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete in durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung einer Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen. Die Landesregierungen werden in § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Angespannte Wohnungsmärkte liegen nach der Legaldefinition des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB 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

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

In Hessen wird von der Möglichkeit, eine Verordnung zu erlassen, Gebrauch gemacht.

#### 1. Begründung gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB

§ 556d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB normiert eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnung. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die Auswahl der Gebiete erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung.

Das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) hat im Auftrag der Landesregierung alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien untersucht. Der Bundesgesetzgeber überlässt den Ländern eine Konkretisierung der Kriterien, insbesondere die Festlegung von Schwellenwerten. Im Rahmen der Untersuchung werden daher Präzisierungen dahingehend vorgenommen, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden können und unter welchen Bedingungen das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu bejahen ist.

Das IWU nimmt in seiner Untersuchung auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug. Dieser ist hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2013 (31. Dezember 2013), bezüglich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten) sind für wesentlich aktuellere Zeiträume verfügbar (am Datenstichtag bis zum 15. Februar 2015). Hinsichtlich des zu untersuchenden Zeitintervalls bezieht sich die Untersuchung auf den Zeitraum von 2008 bis 2013 für Daten der amtlichen Statistik sowie 2009 bis 2014 für Angebotsmietendaten und erfüllt damit die Anforderungen an Aktualität und Sachgerechtigkeit.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte hat das IWU die vier im Gesetz genannten Kriterien durch fünf analytisch begründete Indikatoren präzisiert, die Aussagefähigkeit geprüft und geeignete Schwellenwerte festgelegt:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014; Schwellenwert 3,0 Prozent jährlich und mehr,
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014; Schwellenwert 7,00 Euro pro Quadratmeter und mehr,
3. Neubauintensität zwischen 2008 und 2013; Schwellenwert zwischen 0 und einer Wohneinheit bei positivem Bevölkerungszuwachs,
4. Rechnerische Leerstandsrate 2013; Schwellenwert 3,0 Prozent und niedriger sowie
5. Relatives Wohndefizit; Schwellenwert minus 3,0 Prozent und höher.

Die fünf Indikatoren sind aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage zu quantifizieren. Es besteht daher kein Anlass, für die landesweite vergleichende Untersuchung der Voraussetzungen andere oder zusätzliche als die vom Bundesgesetzgeber genannten Indikatoren einzubeziehen.

Die Erfüllung jeder der fünf Indikatoren wird an einen möglichst objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- beziehungsweise Unterschreiten die Tatbestände als erfüllt gelten können. Die Teilbedingungen repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Tatbestände „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“ wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die Indikatoren sind jedoch einzeln betrachtet nicht hinreichend, um das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte gesichert zu begründen. Zunächst ist nicht davon auszugehen, dass die Indikatoren den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Indikatoren nachvollziehbar (beispielsweise Leerstand und Wohndefizit) und auch sachlogisch gefordert. Angesichts der unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und zeitlichen Stellung der Gemeinden im Wohnungsmarktzyklus ist eine volle Austauschbarkeit einzelner Indikatoren, das heißt die Möglichkeit, den gleichen Sachverhalt durch wahlweise verschiedene Indikatoren in gleicher Weise ausdrücken zu können, jedoch nicht gegeben. Die Stützung auf einen einzelnen Indikator ist daher nicht ausreichend, um das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreisniveau ist beispielsweise wesentypisch für verstäderte Wohnungsmärkte, verursacht durch Standortvorteile und produktivitätsbedingt höhere Einkommen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreissteigerung, Neubautätigkeit) abstellende Indikatoren kann das Vorliegen der geforderten Voraussetzungen hinreichend genau konkretisiert werden. Die Auswahl der betroffenen Gemeinden beruht daher auf der Erfüllung kumulativer Indikatoren.

Um eine hinreichend gesicherte Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte sicherzustellen, müssen mindestens vier von fünf Indikatoren bejaht werden. Diese Anforderung wird von insgesamt 33 hessischen Gemeinden erfüllt.

Eine Gemeindeauswahl, die sich ausschließlich auf statistische Ergebnisse stützt, kann jedoch vor dem Hintergrund einer spezifischen örtlichen Situation zu unzutreffenden Schlussfolgerungen führen. Daher muss sie durch die Einbeziehung intensiver Ortskenntnisse abgesichert werden. Da die Gemeinden die örtliche Wohnraumversorgungslage selbst am zutreffendsten einschätzen können, werden nur die Gemeinden in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen, die dies aufgrund ihrer Einschätzung für erforderlich halten.

## 2. Maßnahmen gemäß § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB

§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB verpflichtet die Länder, in der Begründung der Rechtsverordnung darzulegen, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuweichen.

Nach der Gesetzesbegründung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes gehören zu dem Maßnahmenbündel, mit dem angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden kann, insbesondere die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren. Maßnahmen, die bereits vor dem Inkrafttreten entsprechender Rechtsverordnungen eingeleitet wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten, können hierbei berücksichtigt werden.

Die Landesregierung hat in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum vor allem in den hessischen Ballungsregionen zu erhalten und zu schaffen. Zu beachten ist dabei, dass das Land selbst keine Wohnungen baut, da es sich beim Wohnungsbau um eine kommunale Aufgabe handelt, die die Gemeinde selbstständig in eigener Zuständigkeit wahrnimmt. Die Versorgung mit Wohnraum ist eine örtliche Angelegenheit. Bei der sozialen Wohnraumförderung wirken das Land und die Gemeinden zusammen. Hessen stellt jährlich einen hohen Millionenbetrag an Fördermitteln bereit. Darüber hinaus wird das Land nicht operativ tätig, sondern schafft lediglich die Rahmenbedingungen.

Der Wohnungsmarkt ist örtlich nicht auf eine Gemeinde begrenzt, sondern strahlt über die Gemeindegrenze aus. Deshalb tragen beispielsweise Maßnahmen in einer Gemeinde auch zur Entlastung des Wohnungsmarktes in den benachbarten Gemeinden bei.

### a) Soziale Wohnraumförderung

Für Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deshalb auf Unterstützung angewiesen sind, stellt das Land im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung jährlich 62 Millionen Euro an Fördermitteln bereit. Die Mittel stammen aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“. Sie sind damit unabhängig vom Haushalt. Mit diesen Mitteln fördert das Land den Mietwohnungsneubau, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie die Bildung von Wohneigentum. Die Förderung erfolgt jeweils in Form von zinsgünstigen Darlehen. Die Förderung des Mietwohnungsbaus findet schwerpunktmäßig im Rhein-Main-Gebiet statt.

Durch die im Jahr 2014 vorgenommene Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes wird die soziale Wohnraumförderung weiterentwickelt und an die aktuellen Entwicklungen auf dem hessischen Wohnungsmarkt angepasst. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, um die Förderung von besonderen Wohnformen, von studentischem Wohnraum sowie von Haushalten mit mittleren Einkommen zu ermöglichen. Weiterhin wurden die Eigentumsförderung und die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus als gleichrangige Ziele normiert, damit flexibel auf den jeweiligen Bedarf eingegangen werden kann.

Im Jahr 2015 führt die Landesregierung ein neues Programm zur Förderung von Haushalten mit mittleren Einkommen ein. Hierdurch trägt das Land dem Umstand Rechnung, dass in einigen hessischen Städten bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte mit mittleren Einkommen zunehmend knapp und der bei vergleichbarem Familieneinkommen erreichbare Lebensstandard immer häufiger von den ortsabhängig zu tragenden Wohnungsmieten determiniert wird. Durch dieses Programm werden zusätzliche Mietwohnungen für diese spezielle Zielgruppe geschaffen.

Die Schaffung von generationen- und altersgerechten Wohnraum fördert das Land im Rahmen der Mietwohnungsbau- und der Modernisierungsprogramme.

b) Landesprogramm Wohnungsbau

Das Kabinett hat in seiner Sitzung am 8. April 2013 ein Landesprogramm Wohnungsbau (sog. Sonderprogramm) beschlossen.

Im Rahmen des Sonderprogramms wird das Land in den nächsten Jahren zusätzlich zur laufenden Förderung 300 Millionen Euro Fördermittel für die Forcierung der sozialen Wohnraumförderung bereitstellen.

In den Jahren 2013 und 2014 hat die Landesregierung für Baumaßnahmen von Mietwohnungen insgesamt Fördermittel in Höhe von 113,2 Millionen Euro bereitgestellt. Mit diesen Fördermitteln können rund 1.300 Wohnungen gebaut werden. Für das Jahr 2015 ist eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Es werden Fördermittel in Höhe von 105 Millionen Euro bereitgestellt, so dass der Bau von über 1.000 Wohnungen ermöglicht wird.

Für die Modernisierung von Mietwohnungen betragen die Fördermittel in den Jahren 2013 und 2014 28,4 Millionen Euro, so dass rund 1.100 Wohnungen modernisiert werden können.

Darüber hinaus wurde in den Jahren 2013 und 2014 ein zusätzlicher Entlastungseffekt auf dem Wohnungsmarkt durch ein aktives Belegungsmanagement im Wohnungsbestand, unter anderem durch den Ankauf von Belegungsrechten erreicht.

Für den Bau von Studentischem Wohnraum wurden seit der Einrichtung des Förderprogramms im Jahr 2013 Bauprojekte mit einem Fördervolumen von rund 31 Millionen Euro in das Programm aufgenommen und der Bau von fast 1.500 Wohnplätzen gefördert. Bei der Vergabe von Fördermitteln wurden auch private Investoren berücksichtigt. Das Programm wird in den nächsten Jahren fortgesetzt.

In den überwiegenden in der Verordnung genannten Gemeinden wurden von der Landesregierung in den Jahren 2012 bis 2014 Mittel in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt, um den Mietwohnungsbau und die Modernisierung von Mietwohnungen, das Studentische Wohnen sowie den Erwerb von Belegungsrechten zu fördern. Die Neubau- und Modernisierungsförderung soll in den kommenden Jahren fortgeführt werden.

Aufgrund der Erhöhung der Kompensationsmittel für die Jahre 2016 bis 2019 stehen in Hessen zusätzliche Gelder für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung.

c) Kommunalinvestitionsprogramm

Im Rahmen des geplanten Gesetzes zur Stärkung der Investitionstätigkeit von Kommunen und Krankenhausträgern durch ein Kommunalinvestitionsprogramm (Kommunalinvestitionsprogrammgesetz – KIPG) sollen Investitionen der Kommunen und der Wohnungsbauunternehmen und Andere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen mit zusätzlichen 230 Millionen Euro gefördert werden. Es werden Förderdarlehen zur Verfügung gestellt. Die Darlehenstilgung obliegt der Kommune oder dem Investor. Die Darlehenszinsen für die ersten zehn Jahre der Finanzierung trägt das Land.

d) Städtebauförderung

Das Land Hessen unterstützt die Gemeinden mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung (Bund-Länder-Programme Aktive Kernbereiche, Soziale Stadt, Stadtumbau in Hessen und Städtebaulicher Denkmalschutz), aus EU-Programmen und durch vielfältige Landesinitiativen bei der Entwicklung der städtebaulich-räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Strukturen vor Ort. Adressaten der Förderprogramme sind die Gemeinden.

Im Rahmen der vier genannten Städtebauförderprogramme werden unter anderem unrentierliche Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der kommunalen sozialen Infrastruktur finanziert. Innerhalb der Städtebauförderungsgebiete ergänzen sich die Städtebauförderung und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus insoweit gegenseitig.

Dies gilt insbesondere für das Programm „Soziale Stadt“. In diesem Programm ist die Mitwirkungsbereitschaft der im Fördergebiet vertretenen Wohnungsbaugesellschaften Voraussetzung für die Förderung. Hierdurch gelingt es in vielen Fällen, die Modernisierung von Wohnungsbeständen anzustoßen. Liegt das Fördergebiet in einem Stadtkern, kann zusätzlich eine anteilige Bezuschussung der Modernisierungskosten von Einzeleigentümern erfolgen. Das Programm umfasst derzeit über 20 Standorte. Weitere Neuaufnahmen sind für die kommenden Jahre geplant.

Auch in den übrigen Programmen der Städtebauförderung wird bestehender Wohnraum gesichert und vereinzelt neuer Wohnraum geschaffen, indem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden gefördert wird. Hierzu gehört auch die energetische Optimierung von Gebäuden.

Weiterhin von Bedeutung sind die Förderung von Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen. Dies leistet einen Beitrag zur Mobilisierung von Flächen in Fördergebieten zum Zweck der Innenentwicklung. Gefördert wird beispielsweise die Wiedernutzbarmachung einzelner brachgefallener Gewerbestandorte.

#### e) Allianz für Wohnen in Hessen

Die Versorgung der Menschen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Anliegen der von der Hessischen Landesregierung neu gegründeten „Allianz für Wohnen in Hessen“. Das Gremium soll ermöglichen, dass sich die relevanten Akteure frühestmöglich zu den vielfältigen Fragen rund um das Wohnen miteinander vernetzen.

Im Rahmen von regelmäßigen Schwerpunktveranstaltungen werden die unterschiedlichen Herausforderungen auf dem hessischen Wohnungsmarkt thematisiert und Lösungsmöglichkeiten in Form von Empfehlungen an die Landesregierung für einen erfolgreichen und zugleich bezahlbaren Wohnungsbau erarbeitet.

#### f) Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe

Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe werden ab dem Jahr 2016 fehlgeleitete Subventionen im öffentlichen Wohnungsbau abgeschöpft. Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird lediglich im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses geprüft. Die zuständige Gemeinde stellt einen Wohnberechtigungsschein aus, wenn das Haushaltseinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet. Ändern sich die Verhältnisse im Laufe der Zeit, wirkt sich dies nicht auf das Mietverhältnis aus. Die Mieterinnen und Mieter dürfen auch dann noch in der Sozialwohnung bleiben, wenn eine erhebliche Einkommensüberschreitung vorliegt. Sie sind nicht zum Auszug verpflichtet, obwohl ihnen die Sozialwohnung eigentlich nicht mehr zusteht. Wohnberechtigte Haushalte, die auf den Bezug einer Sozialwohnung angewiesen wären, müssen sich stattdessen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt mit teurerem Wohnraum versorgen.

Die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe trägt dazu bei, diesen Missstand auszugleichen. Sie dient der Abschöpfung einer anfänglich berechtigten, später jedoch fehlgeleiteten Subvention. Die fehlbelegenden Mieterinnen und Mieter werden dazu verpflichtet, eine Abschöpfungsabgabe zu leisten, die den ungerechtfertigten Mietzinsvorteil ausgleicht.

Die Gemeinden erhalten durch die Fehlbelegungsabgabe zusätzliche finanzielle Mittel, die sie für die Förderung von Sozialmietwohnungen einsetzen sollen. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Gemeinden. Es können zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden, die

auch den wohnberechtigten Haushalten zur Verfügung stehen, die bislang nicht zum Zuge gekommen sind.

#### g) Konversion

Das Land Hessen unterstützt hessische Gemeinden mit ehemaligen Militärf lächen (Bundeswehr und US-Streitkräfte) seit dem Jahr 2005 durch das kostenfreie Angebot einer Konversionsberatung, die von der HA Hessen Agentur GmbH durchgeführt wird. Von 2005 bis 2015 wurden hierfür rund 930.000 Euro an Landes- und EU-Mitteln eingesetzt. Die Beratung bezieht sich unter anderem auf die Planung, Organisation und Finanzierung des Konversionsprozesses. Gegenstand der Entwicklung auf Konversionsflächen können dabei neben der Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten auch die Schaffung von Wohnraum bzw. neue Wohnquartiere sein, insbesondere auf ehemaligen Housing-Areas.

Für die weitere Planung der städtebaulichen Entwicklung von Konversionsflächen werden unter anderem Machbarkeitsstudien und Potenzialanalysen für zivile Nachnutzungen gefördert. Hierfür wurde bislang rund eine Million Euro an EU- und Landesmitteln eingesetzt.

Besonders im Raum Gießen und Südhessen wurden die Housing-Areas in den ehemaligen US-Standortgemeinden sowohl von privaten Investoren (z.B. in Büdingen, Butzbach, Hanau, Gelnhausen) als auch von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (z.B. in Darmstadt, Friedberg, Gießen, Bad Nauheim, Gelnhausen, Wetzlar) zu neuen Wohnquartieren entwickelt.

Die Housings zeichnen sich durch Innen- oder Randlage aus, wurden in einigen Fällen noch kurz vor ihrer Aufgabe saniert und sind oft gut an die kommunale Infrastruktur angebunden. Sie bieten Ansätze für die Entwicklung bedarfsgerechter Wohngebiete für verschiedene Zielgruppen: Schaffung von Wohnraum für Studierende, von altersgerechten Wohnungen, Schaffung von Sozialwohnungen und von Wohneigentum für junge Familien, Entwicklung von Neubaugrundstücken sowie Schaffung von Angeboten für alternative Wohnformen.

In den folgenden Gemeinden werden derzeit Wohnungsbaumaßnahmen auf Konversionsflächen durchgeführt oder sind in Planung: Babenhausen, Büdingen, Butzbach, Darmstadt, Friedberg, Gelnhausen, Gießen, Hanau, Langen und Neustadt. Maßnahmen in Bad Nauheim, Hanau und Wetzlar sind bereits abgeschlossen.

#### h) Liegenschaftspolitik

Das Land Hessen hat seit dem Jahr 2013 aus domänenfiskalischem Besitz für die Baulandentwicklung von Gemeinden hessenweit 395 Bauplätze (212.200 Quadratmeter) zur Verfügung gestellt, die in den nächsten Jahren für den Geschoss- und den Eigenheimbau realisiert werden.

Das Hessische Immobilienmanagement hat seit 2012 Liegenschaften von insgesamt 36.000 Quadratmetern verkauft, die nach den vereinbarten Modalitäten vom neuen Eigentümer einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Hierbei handelt es sich um Grundstücke in Verdichtungsgebieten beispielsweise in Frankfurt, Kassel, Eltville, Bensheim, Hanau und Bad Nauheim. In Friedberg und Wiesbaden wurden zusätzlich zwei Liegenschaften an das Studentenwerk für das studentische Wohnen übertragen. Für weitere sich für die Wohnungsnutzung eignende Liegenschaften in Darmstadt, Frankfurt und Königstein-Falkenstein wird eine Vermarktung angestrebt.

Um die künftige Inanspruchnahme geeigneter Flächen für Wohnsiedlungszwecke im Innen- und Außenbereich zu steuern, werden darüber hinaus im Rahmen der Neuaufstellung des hessischen Landesentwicklungsplans auch ökonomische und soziale Erfordernisse der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der spezifischen Flächenbedarfe für Wohnsiedlungszwecke werden die unterschiedlichen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen in den hessischen Regionen eine wesentliche Grundlage der Bedarfsermittlung sein.

i) Verlängerung der Kündigungssperrfristverordnung

Die Geltungsdauer der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung (sog. Kündigungssperrfristverordnung) vom 21. Juni 2004 wurde am 2. Dezember 2014 um weitere fünf Jahre verlängert.

In den derzeit elf in der Verordnung genannten Gemeinden Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Rüsselsheim, Kronberg im Taunus, Oberursel (Taunus), Bad Soden am Taunus, Kelkheim (Taunus) und Schwalbach am Taunus gilt eine verlängerte Kündigungsfrist von fünf Jahren bei sog. Eigenbedarfskündigungen und Verwertungskündigungen des Vermieters nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. In allen anderen Gebieten bleibt es bei der bundesrechtlich festgelegte Kündigungsfrist von drei Jahren.

Die Kündigungssperrfristverordnung dient dem Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Die Wohnungen bleiben dem Mietwohnungsmarkt länger erhalten. Des Weiteren werden Umwandlungsanreize generell gedämpft.

j) Energetische Sanierung

Das Landesprogramm „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ fördert die nachhaltige und hochwertige energetische Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Neubau von hocheffizienten Mietwohngebäuden in Hessen mit jährlich durchschnittlich 1,5 Millionen Euro Fördermitteln. Der Anreiz besteht in der Verbesserung der Kreditkonditionen, die von der KfW eingeräumt werden. Das Programm soll weiterentwickelt sowie die Fördermittel erhöht werden.

k) Hessische Bauordnung

Im Rahmen einer umfassenden Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) im Jahr 2002 wurden Baugenehmigungsverfahren gerade mit den Zielvorgaben Vereinfachung, Beschleunigung und der Kostenersparnis geändert. So hat man die sogenannte „Genehmigungsfreistellung“ nach § 56 HBO, nach der für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, sowie die weitgehende Übertragung ehemals staatlicher Prüfaufgaben auf private Sachkundige und Sachverständige eingeführt.

Mit dem Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Energiegesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I. S. 429) wurden die mit der Gesetzesnovelle 2002 eingeführten Schritte zur Verfahrensbeschleunigung und Deregulierung bei gleichzeitiger Kosteneinsparung für die am Bau Beteiligten weitergeführt. In beplanten Gebieten ist seitdem das genehmigungsfreie Bauen für alle Arten von Bauvorhaben möglich, soweit sie nicht den Sonderbauten unterfallen. Voraussetzung für die Freistellung ist, dass nicht von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird. Im Verfahrensrecht ist es kaum möglich, durch eine neuerliche Novellierung weitere nennenswerte Kosteneinsparungen zu erzielen.

Die Regierungsfractionen haben sich darauf verständigt, alle Potentiale zur Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum auszuschöpfen. Die Umsetzung dieses Ziels sowie weiterer Zielvorgaben des Koalitionsvertrages, soweit sie das Bauordnungsrecht betreffen, werden geprüft und im Rahmen der anstehenden Novellierung der HBO berücksichtigt. Ebenso wird an den bisherigen Zielsetzungen der Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Ziel des kostengünstigen Bauens festgehalten.

## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### Zu § 1

Die Vorschrift benennt die sechzehn Gemeinden, die mindestens vier Indikatoren erfüllen und eine Aufnahme in die Verordnung für erforderlich halten. In diesen Gemeinden ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m <sup>2</sup> und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)
Darmstadt	5,3%	1,6 %	0,22 Whg. pro Pers.	8,13 €	2,1 %
Frankfurt	6,2%	1,9 %	0,24 Whg. pro Pers.	9,28 €	3,7 %
Offenbach	4,1%	2,3 %	0,09 Whg. pro Pers.	7,19 €	3,4 %
Wiesbaden	-0,1%	2,7 %	0,48 Whg. pro Pers.	7,84 €	3,1 %
Griesheim	1,0%	2,4 %	0,19 Whg. pro Pers.	7,37 €	1,9 %
Weiterstadt	-2,3%	2,9 %	0,41 Whg. pro Pers.	7,36 €	2,9 %
Mörfelden-Walldorf	1,7%	2,5 %	0,68 Whg. pro Pers.	7,49 €	2,6 %
Bad Homburg	-0,6%	2,2 %	0,06 Whg. pro Pers.	8,69 €	2,8 %
Kronberg	-2,4%	2,8 %	0,3 Whg. pro Pers.	8,48 €	3,0 %
Oberursel	-0,3%	2,1 %	0,26 Whg. pro Pers.	8,66 €	2,8 %
Flörsheim	-1,6%	2,6 %	0,58 Whg. pro Pers.	7,56 €	1,4 %
Hattersheim	-1,7%	2,2 %	0,42 Whg. pro Pers.	7,57 €	2,2 %
Schwalbach	0,8%	2,0 %	0,24 Whg. pro Pers.	8,25 €	1,8 %
Dreieich	-2,2%	2,6 %	0,44 Whg. pro Pers.	7,89 €	2,7 %
Marburg	6,9%	2,2 %	1,16 Whg. pro Pers.	7,11 €	3,6 %
Kassel	1,7%	2,7 %	0,30 Whg. pro Pers.	5,31 €	5,1 %



Siebzehn Gemeinden erfüllen mindestens vier Indikatoren, werden aber aufgrund ihrer Selbsteinschätzung oder keiner Äußerung nicht in die Verordnung aufgenommen.

Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m <sup>2</sup> und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)
Bickenbach	1,5%	2,3 %	0,12 Whg. pro Pers.	7,00 €	1,6 %
Nauheim	1,9%	2,5 %	0,22 Whg. pro Pers.	7,35 €	1,9 %
Raunheim	2,1%	1,9 %	0,15 Whg. pro Pers.	7,06 €	3,0 %
Friedrichsdorf	-2,7%	2,0 %	0,5 Whg. pro Pers.	7,75 €	2,5 %
Steinbach	-2,8%	3,0 %	0,26 Whg. pro Pers.	7,99 €	2,1 %
Niederdorfelden	-1,5%	2,6 %	0,19 Whg. pro Pers.	7,19 €	1,7 %
Eschborn	0,8%	2,0 %	0,08 Whg. pro Pers.	8,81 €	2,8 %
Hofheim	-1,5%	2,4 %	0,84 Whg. pro Pers.	7,90 €	2,4 %
Kelkheim	-1,7%	2,5 %	0,31 Whg. pro Pers.	7,54 €	1,2 %
Kriftel	-0,9%	1,9 %	0,40 Whg. pro Pers.	8,13 €	2,6 %
Liederbach	-1,1%	2,1 %	0,16 Whg. pro Pers.	7,74 €	2,0 %
Egelsbach	2,7%	2,8 %	0,16 Whg. pro Pers.	7,72 €	2,9 %
Heusenstamm	-0,4%	2,5 %	0,43 Whg. pro Pers.	7,37 €	2,1 %
Langen	1,4%	2,1 %	0,10 Whg. pro Pers.	7,59 €	2,7 %
Neu-Isenburg	0,5%	2,2 %	0,04 Whg. pro Pers.	7,55 €	2,5 %
Eltvile	-2,9%	2,5 %	0,77 Whg. pro Pers.	7,13 €	2,8 %
Bad Vilbel	-3,8%	2,9 %	0,47 Whg. pro Pers.	7,85 €	3,0 %

Dagegen werden zehn Gemeinden, die eine entsprechende Regelung als notwendig ansehen, nicht in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen, da dies aufgrund der Datenbasis nicht gerechtfertigt ist.

Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m <sup>2</sup> und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Indikatoren
Bensheim	-2,0%	2,7 %	4,19 Whg. pro Pers.	6,88 €	2,2 %	2
Seeheim-Jugenheim	-2,6%	3,7 %	-0,39 Whg. pro Pers.	7,37 €	1,3 %	2
Gernsheim	-5,2%	3,0 %	0,97 Whg. pro Pers.	6,40 €	2,9 %	2
Kelsterbach	2,1%	3,8 %	0,3 Whg. pro Pers.	7,79 €	2,9 %	3
Hanau	-2,3%	4,8 %	0,28 Whg. pro Pers.	6,41 €	2,2 %	2
Maintal	-0,5%	3,4 %	0,33 Whg. pro Pers.	6,61 €	2,4 %	2
Rodenbach	-0,5%	2,5 %	-1,19 Whg. pro Pers.	6,26 €	2,0 %	2
Idstein	-3,2%	3,2 %	0,59 Whg. pro Pers.	6,43 €	2,7 %	1
Friedberg	-0,2%	3,9 %	0,62 Whg. pro Pers.	6,56 €	2,1 %	2
Gießen	6,5%	3,1 %	0,29 Whg. pro Pers.	6,24 €	3,7 %	3

### Untersuchung von Gemeindeteilen

Der Bundesgesetzgeber ermöglicht es, die Regelungen der §§ 556d BGB ff. nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile anzuwenden. Für die Ausnahme von einzelnen Gemeindeteilen können für die kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen verfügen, zwei der für ganze Gemeinden untersuchten Indikatoren herangezogen werden:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014. Die Veränderung der Angebotsmieten darf dabei die jährliche Veränderung der mittleren Angebotsmiete in den hessischen Gemeinden (zwei Prozent) nicht überschreiten.
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014. Hierbei muss das Mietenniveau des Gemeindeteils unterhalb des Mietniveaus der Gesamtgemeinde liegen.

Für die übrigen genannten Indikatoren stehen dem Land die erforderlichen Daten nicht in der notwendigen regionalen Tiefe zur Verfügung.

Es wurde untersucht, ob sich in einzelnen Gemeindeteilen die Wohnungsmarktlage so stark von der Gesamtgemeinde unterscheidet, dass keine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen vorliegt. Aufgrund der verfügbaren Fallzahlen ist eine Untersuchung einzelner Gemeindeteile auf eine begründete Ausnahme von der stadtweiten Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt lediglich in Darmstadt, Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden, Kassel und Bad Homburg zielführend möglich. Im Ergebnis werden folgende Gemeindeteile aus dem Anwendungsbereich der Verordnung herausgenommen:

Bad Homburg vor der Höhe: Ober-Erlenbach,

Darmstadt: Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein,

Frankfurt am Main: Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach,

Kassel: Wolfsanger / Hasenecke sowie

Wiesbaden: Igstadt, Medenbach und Naurod.

Zu § 2

Die Norm regelt das Inkrafttreten sowie das Außerkrafttreten der Verordnung.

Die Verordnung kann gemäß § 556d Abs. 2 Satz 8 des Bürgerlichen Gesetzbuchs höchstens auf fünf Jahre befristet werden. In den in den Anwendungsbereich der Verordnung fallenden Gemeinden ist eine Änderung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zumindest bis zum 30. Juni 2019 nicht zu erwarten. Der vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Rahmen wird nicht voll ausgeschöpft, da nicht für alle in die Verordnung aufgenommen Gemeinden von einem angespannten Wohnungsmarkt auch noch in fünf Jahren ausgegangen werden kann. Die Verordnung wird daher bis zum 30. Juni 2019 befristet.