

juris-Abkürzung: MietBegrV RP 2020
Ausfertigungsdatum: 18.08.2020
Gültig ab: 08.10.2020
Gültig bis: 07.10.2025
Dokumenttyp: Verordnung
Quelle:



Fundstelle: GVBl. 2020, 357
Gliederungs-Nr: 400-11

Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietpreisbegrenzungsverordnung)
Vom 18. August 2020

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 08.10.2020 bis 07.10.2025

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 18. August 2020	08.10.2020 bis 07.10.2025
Eingangsformel	08.10.2020 bis 07.10.2025
§ 1	08.10.2020 bis 07.10.2025
§ 2	08.10.2020 bis 07.10.2025
Anlage - Begründung	08.10.2020 bis 07.10.2025
A. Allgemeines	08.10.2020 bis 07.10.2025
I. Wesentlicher Inhalt des Verordnungsentwurfs	08.10.2020 bis 07.10.2025
II. Finanzielle Auswirkungen	08.10.2020 bis 07.10.2025
III. Ergebnis der Beteiligung	08.10.2020 bis 07.10.2025
IV. Folgenabschätzung	08.10.2020 bis 07.10.2025
V. Gender-Mainstreaming	08.10.2020 bis 07.10.2025

Titel	Gültig ab
VI. Demografische Entwicklung	08.10.2020 bis 07.10.2025
VII. Mittelstandsverträglichkeit	08.10.2020 bis 07.10.2025
B. Zu den einzelnen Bestimmungen	08.10.2020 bis 07.10.2025
C. Datengrundlage	08.10.2020 bis 07.10.2025

Aufgrund des § 556 d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, S. 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier sind Gebiete im Sinne des § 556 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 8. Oktober 2020 in Kraft und mit Ablauf des 7. Oktober 2025 außer Kraft.

Mainz, den 18. August 2020
Die Ministerpräsidentin
Malu Dreyer

Anlage

Begründung

A. Allgemeines

I. Wesentlicher Inhalt des Verordnungsentwurfs

1. Anlass und Rechtsgrundlage

In prosperierenden Städten steigen die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdienende zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde durch den am 28. April 2015 in Kraft getretenen § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) die Möglichkeit geschaffen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in

der Weise zu begrenzen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 v. H. überschritten werden darf.

Die Landesregierungen werden gemäß § 556 d Abs. 2 BGB ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) wurde die Möglichkeit geschaffen, die zum 7. Oktober 2020 auslaufende rheinland-pfälzische Verordnung zu verlängern.

Eine Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB muss nun spätestens am 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund 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.

Mit der Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietung werden in erster Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt: Sie soll dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken. Aufgrund des bereits erfolgten und weiterhin zu prognostizierenden Preisanstiegs betrifft dies inzwischen nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch Durchschnittsverdienende, insbesondere Familien mit Kindern. Durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung bleibt auch für sie in größerem Umfang die Möglichkeit des Umzugs innerhalb ihres angestammten Quartiers erhalten, Wohnraum bleibt bezahlbar und Anreize für Verdrängungsmaßnahmen werden verringert. Die Dämpfung der Wiedervermietungsrente schafft keinen zusätzlichen Wohnraum. Sie kann auf einem überwiegend privatwirtschaftlich organisierten Mietwohnungsmarkt deshalb nur ein Element einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein, um sozial unerwünschten Preisentwicklungen zu begegnen, die auf einem knappen Angebot beruhen, jedoch ein Wirtschaftsgut betreffen, auf das breite Kreise der Bevölkerung angewiesen sind.

2. Verfahren

2.1 Erstellung eines Gutachtens

Das Ministerium der Finanzen beauftragte die empirica AG, Berlin, mit der Erstellung eines Gutachtens. Dieses soll eine gesicherte Datenbasis auf wissenschaftlicher Grundlage zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz schaffen. Dieses Gutachten wurde am 6. Februar 2020 dem Ministerium der Finanzen übermittelt. Es verwendet die gleiche Methodik wie die Gutachten, die die empirica AG 2015 und 2019 erstellte. Im Wesentlichen wurde die Datenbasis aktualisiert. Die Landesregierung ist der Auffassung, dass die von der empirica AG herangezogenen Kriterien Mietbelastungsquote und Leerstandsquote besonders geeignet sind, um angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren (im Einzelnen siehe unten).

2.2 Voraussetzungen

2.2.1 Allgemeines

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen gemäß § 556 d 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 gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB 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.

Der Gesetzgeber überlässt es also im Wesentlichen dem Ordnungsgeber, mit welchen Indikatoren ein angespannter Wohnungsmarkt begründet wird. Die in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Indikatoren sind weder verpflichtend noch abschließend.

2.2.2 Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB) und Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB)

Aus Sicht der Landesregierung sind ein stärkerer Anstieg der Mieten als im Bundesgebiet (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB) und Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB) nicht geeignet, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu belegen.

Die Daten für Rheinland-Pfalz zeigen deutlich, dass das Kriterium eines überdurchschnittlichen Mietpreisanstiegs für sich genommen kein geeignetes Kriterium zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes ist, da die Ausgangsbasis dabei vernachlässigt wird. Dies wird besonders im Westerwaldkreis deutlich. Dort sind zwar die Angebotsmieten stark gestiegen (+ 5,5 v. H.), liegen aber weiterhin im Niveau deutlich unter dem Bundeswert (77 v. H. des deutschen Medians). Gleichzeitig sind beispielsweise in Trier die Mieten in den letzten zwei Jahren „nur“ durchschnittlich gestiegen, das Mietniveau liegt aber 13 v. H. über dem bundesweiten Mittel (Tabelle 1).

Der Begriff des „angespannten Wohnungsmarkts“ beschreibt einen Zustand und nicht eine Entwicklung und kann daher nicht durch einen dynamischen Indikator beschrieben werden, sondern nur durch einen Niveau-Indikator. Dynamische Indikatoren können lediglich ergänzend herangezogen werden.

Dies legt nahe, die Miethöhe selbst und nicht ihre Entwicklung als Indikator heranzuziehen. Würde auch hier ein Übersteigen des bundesdeutschen Mittelwerts um 20 v. H. als „deutlich erhöht“ gewertet, so würde dies nur für die Stadt Mainz gelten (Tabelle 1). Gegen den Indikator Miethöhe aber spricht grundsätzlich, dass damit praktisch ausschließlich in größeren Städten und verstädterten Räumen ein angespannter Wohnungsmarkt existieren könnte, da allein schon aufgrund höherer Bauland- und damit Baukosten zwischen größeren Städten und ländlichen Regionen stets ein Mietpreisgefälle existieren muss.

Gegen die Verwendung der einfachen Miethöhe beziehungsweise ihrer Abweichung vom Bundesdurchschnitt spricht außerdem, dass höhere Mieten für sich genommen noch nicht unangemessen sein müssen, wenn den hohen Mieten auch hohe Einkommen gegenüberstehen. Wohnraum bezie-

hungsweise Mieten sind ein lokales Gut und Preise für lokale Güter richten sich stets am lokalen Einkommen beziehungsweise Lohnsatz aus.

Auch ein Bevölkerungswachstum ohne entsprechenden Neubau (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB) erscheint nur sehr bedingt geeignet.

Der Gesetzgeber übersieht bei seinem Vorschlag, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner einer Stadt nicht der Zahl der Wohnungsnachfragenden entspricht. Vielmehr übersteigt gerade in angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsnachfrage die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner beziehungsweise der Haushalte, da der Umzug in eine Stadt eine Wohnung voraussetzt. Die Wohnbevölkerung zeichnet sich gerade dadurch aus, dass sie mit Wohnraum versorgt ist. Wäre sie es nicht, würde sie nicht dort wohnen. Im Ergebnis werden gerade die nicht versorgten Wohnungsnachfragenden bei diesem Indikator ausgeblendet. Da aber die Zahl der Haushalte unbekannt ist, die gerne in einer Stadt wohnen möchten und zudem nur der reine Wunsch in keiner Weise mit einer tatsächlich wirksamen Nachfrage gleichzusetzen ist, kann letztlich die Nachfrage nicht quantifiziert und dem Angebot gegenübergestellt werden.

Auch denkbare Hilfsindikatoren, die auf den Vergleich zwischen Angebot und Nachfrage abzielen wie z. B. die Zahl der Haushalte im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen, sind nicht valide, sondern werden maßgeblich determiniert von der Definition eines Haushalts. So wird z. B. im Mikrozensus jede Bewohnerin oder jeder Bewohner einer Wohngemeinschaft als eigener Haushalt gewertet mit der Folge, dass in allen Studentenstädten die Zahl der Haushalte deutlich über der Zahl der Wohnungen liegt, selbst in Städten mit hohem Wohnungsleerstand.

Der vom Gesetzgeber vorgeschlagene Indikator ist wiederum ein dynamischer Indikator, da auf das Wachstum der Wohnbevölkerung und auf das Wachstum des Wohnungsangebots abgestellt wird. Allerdings bleibt dabei das Ausgangsniveau unberücksichtigt. Ein Wachstum der Wohnbevölkerung in einer Stadt mit hohem Wohnungsleerstand würde zunächst nur zu einem sinkenden Leerstand führen, ohne dass aber der Neubau von Wohnungen notwendig oder auch nur wünschenswert wäre.

2.2.3 Überdurchschnittliche Mietbelastung (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB) und geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Die Landesregierung hält deshalb 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 denen 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. Folglich sollte dieser Mindestleerstand etwas oberhalb der gemeinhin als notwendig angesehenen Fluktuationsreserve von 2,5 v. H. angesetzt werden. Daher soll von einem Mindestleerstand von 4 v. H. ausgegangen werden, ab dem kein Wohnungsdefizit 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, Speyer, Trier und Worms so-

wie im Rhein-Pfalz-Kreis und den Landkreisen Alzey-Worms, Bad-Kreuznach, Germersheim und Mainz-Bingen (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 den bundesweiten Durchschnitt vorgegeben. Dies erscheint im Hinblick auf den Aspekt der (möglichen) Mobilität über Landesgrenzen hinweg nachvollziehbar und angemessen. Deshalb soll auch im Rahmen der 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 2019 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 Nachfrager 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, aussagekräftigen Daten für das Jahr 2017 vor. Sie werden daher bis zum Jahr 2019 fortgeschrieben. Dies erfolgt in zwei Schritten. Zunächst werden die Kreisergebnisse von 2017 mit den Länderergebnissen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder für die Arbeitnehmerentgelte bis 2018 fortgeschrieben. Die weitere Fortschreibung bis zum Jahr 2019 erfolgt mit den vorläufigen Ergebnissen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Bundes (gemäß Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts je Einwohner 2018 bis 2019).

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 dann durch das Einkommen pro Person geteilt wird. Schließlich wird die so berechnete Mietbelastungsquote mit der bundesdeutschen Mietbelastungsquote ins Verhältnis gesetzt. 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, Trier, Landau in der Pfalz und Ludwigshafen am Rhein über dieser Schwelle liegen (Tabelle 2). Diese Vorgehensweise greift 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 79 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 (115 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 (133 v. H. des Bundesdurchschnitts). Nur wohnen viele Arbeitnehmer nicht in der Stadt, sondern im Umland. Die vergleichsweise niedrige durchschnittliche Mietbelastung der Bewohner im Rhein-Pfalz-Kreis ist damit nicht übertragbar auf die dort beschäftigten Arbeitnehmer. 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, Trier, Speyer und Neustadt an der Weinstraße sowie in fünf Landkreisen (Landkreis Alzey-Worms, Landkreis Bad Dürkheim, Landkreis Südliche Weinstraße, Rhein-Pfalz-Kreis, Landkreis Trier-Saarburg) überdurchschnittlich hoch.

2.2.4 Fazit

Mit der Einführung einer Mietpreisregelung 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 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. Dieser strenge Maßstab stellt die Angemessenheit der Gebietsausweisung sicher. Zudem stehen in den fünf ausgewiesenen Städten zumindest einfache Mietpiegel zur Verfügung, sodass Vermieterinnen und Vermieter mit zumutbarem Aufwand die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln können.

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, Speyer und Trier sowie im Rhein-Pfalz-Kreis und dem Landkreis Alzey-Worms vor.

Nicht zweifelsfrei beurteilen lässt sich der Rhein-Pfalz-Kreis. Einerseits sind für den Landkreis beide maßgeblichen Kriterien erfüllt, was für eine Einbeziehung in die Gebietskulisse spricht. Andererseits ist bereits in früheren Gutachten festgestellt worden, dass der Kreis angesichts seines bandartigen Zuschnitts um die kreisfreien Städte Frankenthal (Pfalz), Ludwigshafen am Rhein, Speyer und Worms keinen eigenen Wohnungsmarkt bildet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass einzelne Teile des Landkreises wie das unmittelbare Umland der Städte Ludwigshafen am Rhein und Speyer zwar stärkere Anspannungstendenzen aufweisen, hingegen jedoch für andere Teile, wie z. B. die Umlandgemeinden von Frankenthal (Pfalz) keine Anspannung vorliegt. Eine belastbare Differenzierung unterhalb der Kreisebene ist mit dem vorhandenen Zahlenmaterial nicht möglich. Da im Gegensatz zu den Wohnungsmärkten der Städte also begründete Zweifel an einem einheitlichen, in allen Teilen angespannten Wohnungsmarkt bestehen, wird der Rhein-Pfalz-Kreis vor dem Hintergrund der erheblichen Grundrechtseingriffe nicht in die Gebietskulisse einbezogen.

Auch im Landkreis Alzey-Worms liegt der Wohnungsleerstand mit 3,8 v. H. (Tabelle 4) knapp unter dem gewählten Grenzwert von 4,0 v. H. Auch bei diesem Landkreis ist aber nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen. Zum einen sind die Wohnungsmärkte in den angrenzenden Landkreisen Bad Dürkheim, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis und Mainz-Bingen sowie in der angrenzenden Stadt Worms nach den hier zugrundeliegenden Kriterien nicht angespannt. Zum anderen ist der Landkreis ländlich geprägt, die Wohnraumversorgung wird hier meist durch selbstgenutzte Einfamilienhäuser sichergestellt; weniger als ein Drittel aller Wohnungen sind vermietet. Die größten Städte sind Alzey (18.000 Einwohner), gefolgt von Osthofen und Wörrstadt mit jeweils unter 10.000 Einwohnern. Von einem eigenständigen Mietwohnungsmarkt kann bestenfalls in Alzey ausgegangen werden. Das Mietniveau des Landkreises erreicht zudem mit 7,33 Euro nur 89 v. H. des Bundesdurchschnitts (Tabelle 1). Der etwas erhöhte Mietbelastungswert dürfte - soweit sich das aufgrund der geringen Zahl an Mietwohnungen überhaupt sicher bestimmen lässt - von Gemeinden in Richtung Mainz (Saulheim, Wörrstadt) herrühren, die aufgrund der guten Verkehrsanbindung (Bundesautobahn 63) zum Suburbanisierungsgebiet von Mainz zu zählen sind. Dafür spricht auch, dass die Mietbelastung gemessen am verfügbaren Einkommen nur durchschnittlich ist. Im Ergebnis mag es Richtung Mainz ein etwas höheres Mietniveau geben, von einer Gefährdung der Wohnraumversorgung kann aber nicht ausgegangen werden.

2.2.5 Maßnahmen, die die Landesregierung in dem nach § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen (§ 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB)

§ 556 d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB enthält eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnungen. Auf diese Weise sollen die Entscheidungen der Landesregierungen nachvollziehbar gemacht werden, insbesondere im Hinblick darauf, aufgrund welcher Tatsachen die Gebiete bestimmt wurden und welche Begleitmaßnahmen geplant sind, um die Anspannung der Wohnungsmärkte zu beseitigen. Maßnahmen, die bereits vor dem Inkrafttreten entsprechender Rechtsverordnungen eingeleitet wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten, können hierbei berücksichtigt werden.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass Wohnungsmärkte weitgehend durch lokale Faktoren bestimmt werden, auf die das Land nur wenig Einfluss nehmen kann. So ist die wichtigste öffentliche Maßnahme zur Verbesserung des Angebots an Wohnungen, nämlich die Ausweisung von genügend Bauland, eine originär kommunale Aufgabe. Zudem erfolgt in Deutschland der Wohnungsbau durch private Investoren. Dies gilt auch für den sozialen Wohnungsbau. Auch hier bestehen für das Land nur mittelbar Möglichkeiten zur Einflussnahme.

Das Land kann aber in vielfältiger Art und Weise unterstützend tätig werden. So hat die Landesregierung bereits im Oktober 2015 das landesweite Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz ins Leben gerufen. In diesem wirken neben den mit Wohnungsbau befassten Verbänden und Kammern und den kommunalen Spitzenverbänden auch Vertretungen des Mieterschutzes und der Wohlfahrtspflege, die Landesförderbank sowie besonders betroffene Städte wie Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier mit. Dabei wurde das gemeinsame Interesse der aktuell insgesamt 22 Bündnispartner an einer guten und nachhaltigen Wohnraumversorgung, das heißt an funktionierenden und ausgewogenen Wohnungsmärkten, in den Mittelpunkt einer engen partnerschaftlichen Zusammenarbeit gestellt.

Seit der Gründung des Bündnisses wurden unter anderem die Förderkonditionen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung mehrfach verbessert und attraktive Tilgungszuschüsse eingeführt,

die Fördermietenstufen an die aktuellen Marktentwicklungen angepasst und die Programme intensiv beworben. Zugleich wurden weitere zusätzliche Förderprogramme aufgelegt, um besondere Zielgruppen wie z. B. Studierende mit zusätzlichem Wohnraum - auch in Form von Wohngemeinschaften - in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten versorgen zu können. Dass diese Maßnahmen Wirkung zeigen, lässt sich der Statistik über den neu geförderten sozialen Wohnraum entnehmen (Tabelle 5). In Landau in der Pfalz, Mainz und Trier ist ein deutlicher Anstieg der geförderten Wohneinheiten in den letzten Jahren festzustellen. Lediglich in Speyer ist dies nicht der Fall. Speyer verfügt nur über äußerst geringe Neubaupotentiale, bei denen es sich nicht um Ersatzbauten handelt. Hierfür fehlt es Speyer an geeigneten Flächen im Stadtgebiet. Diese besondere Problematik hat die Stadt Speyer schon in der Vergangenheit wiederholt eindringlich und nachvollziehbar dargelegt.

Um den geförderten Wohnungsbau in Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier weiter zu stärken, haben am 6. Mai 2019 das Land Rheinland-Pfalz und diese vier rheinlandpfälzischen Städte mit besonderem Wohnungsbedarf Kooperationsvereinbarungen geschlossen. Im Oktober 2019 wurde zudem auch mit Ludwigshafen am Rhein eine solche Kooperationsvereinbarung geschlossen. In diesen wird vereinbart, wie viele neue geförderte Wohnungen - Mietwohnungen und selbst genutzter Wohnraum - in einer einzelnen Kommune in den nächsten drei Jahren mindestens entstehen werden. Die Vereinbarungen sollen auch dazu beitragen, dass bei neuen Baugebieten eine Sozialquote festgelegt wird. Um einen Anreiz dazu zu geben, werden, flankierend zur Förderung der konkret geplanten Wohnungen, die Kommunen, die eine Quote in Höhe von mindestens 25 v. H. für geförderten Wohnraum bei zukünftigen Baugebieten einhalten, mit finanziellen Anreizen unterstützt. So erhalten die Kommunen zum Beispiel für Analysen zum Wohnungsmarkt oder für die Schaffung von Baurecht für den Geschosswohnungsbau Mittel vom Land. Damit wird die soziale Wohnraumförderung noch stärker in den Fokus der Bauherren gerückt und es entsteht mehr bezahlbarer Wohnraum. In den unterzeichneten ersten Kooperationsvereinbarungen legen sich Speyer auf 150 Wohneinheiten, Landau in der Pfalz auf 180, Trier auf 240, Ludwigshafen am Rhein auf 566 und die Landeshauptstadt Mainz auf 900 entstehende Wohneinheiten fest. Diese konkret anstehenden Maßnahmen umfassen ein Fördervolumen von rund 260 Millionen Euro, für die das Land die Mittel unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz zur Verfügung stellt. Darüber hinaus stellt das Land für die investitionsvorbereitenden Maßnahmen in den fünf Städten finanzielle Mittel von rund 5,1 Millionen Euro zur Verfügung. Speyer erhält so eine zusätzliche Förderung von 385.000 Euro, Landau in der Pfalz von 460.000 Euro, Ludwigshafen am Rhein von 1.400.000 Euro, Trier von 610.000 Euro und Mainz von 2.260.000 Euro.

Am 29. Januar 2020 hat zudem der Landtag das Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum verabschiedet. Damit soll die zweckwidrige Nutzung von Mietwohnungen - etwa als Ferienwohnungen - unterbunden werden.

Hinzu kommt eine Reihe von Forschungsvorhaben, Modellinitiativen und Wettbewerben, etwa zur Baulandgewinnung mittels regionaler Kooperationen, die allesamt auf das Ziel des bezahlbaren Bauens und Wohnens ausgerichtet sind.

II. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Verordnung selbst entstehen keine Kosten. Die Regelungen dieser Verordnung werden in den bestimmten Gebieten dämpfend auf das Preisniveau wirken, weil es die Mieterinnen und Mieter bei den Kosten für die Mietwohnung entlastet. Im gleichen Umfang werden Vermieterinnen und Vermieter belastet.

III. Ergebnis der Beteiligung

Die kommunalen Spitzenverbände, eine Vielzahl von Verbänden der Wohnungswirtschaft und Sozialverbände wurden nach grundsätzlicher Billigung durch den Ministerrat angehört.

Zustimmend äußerte sich die LIGA der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-Pfalz e. V. Keine Bedenken hatten der Landesbeirat zur Teilhabe behinderter Menschen, der Landkreistag Rheinland-Pfalz, der Städtetag Rheinland-Pfalz und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz.

Ablehnende Stellungnahmen gaben Haus & Grund Rheinland-Pfalz e. V. und der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. ab.

Folgende Kritikpunkte wurden im Wesentlichen vorgetragen:

- Die bundesgesetzlichen Regelungen der Ermächtigungsgrundlage seien verfassungswidrig.
- Es müsse ein qualifizierter Mietspiegel in den betroffenen Städten vorliegen.
- Die Mietpreisbremse sei das falsche Instrument, um steigenden Mieten und Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Es werde dadurch kein neuer Wohnraum geschaffen und der Anreiz für Investitionen werde beeinträchtigt.
- Es müsse eine genaue Differenzierung nach Stadtteilen vorgenommen werden.
- Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V. berichtet, dass in der neu in die Gebietskulisse aufgenommenen Stadt Ludwigshafen am Rhein, die Mitglieder des Verbands ohnehin keine Neuvertragsmieten vereinbaren würden, die mehr als 10 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Zur Frage der Verfassungsmäßigkeit urteilte das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 18. Juli 2019, dass „Die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz geschaffenen Vorschriften zur Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnraum (sogenannte „Mietpreisbremse“) nicht verfassungswidrig sind. Sie verstoßen nicht gegen die Garantie des Eigentums, die Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitssatz“ (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. (1-121)).

Zur Frage der Notwendigkeit von qualifizierten Mietspiegeln in den betroffenen Städten wird auf die Ausführungen der Begründung unter A. I. 2.2.4 (Fazit) verwiesen.

Zur Behauptung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung sei das falsche Instrument, um steigenden Mieten und Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, wird auf die umfangreichen Ausführungen unter A. I. 1. und A. I. 2.2.5 verwiesen.

Zur Frage nach der Differenzierung der Gebietskulisse nach Stadtteilen wird auf die Ausführungen der Begründung zu B. § 1 Abs. 2 und 3 verwiesen.

IV. Folgenabschätzung

In den Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen werden, ist damit zu rechnen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) weniger stark ansteigt als bislang, da die Wiedervermietungsmieten bei preislicher Dämpfung in geringerer Höhe einfließen als bei fehlender Begrenzung nach bislang geltender Rechtslage. Dies gilt es zu beobachten, denn das so gedämpfte Mietniveau wirkt somit nicht nur auf die zulässige Miethöhe bei Wiedervermietung nach

Maßgabe der §§ 556 d ff. BGB ein, sondern zugleich auf sämtliche (gegebenenfalls auch lange andauernden) Bestandsmietverhältnisse bei Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff. BGB.

Der Anreiz für Investitionen in den Wohnungsneubau wird nicht beeinträchtigt, weil alle Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, aufgrund der Ausnahme in § 556 f Satz 1 BGB von der Mietpreisbeschränkung nicht betroffen sind. Diese Ausnahme erfasst sämtliche Neubauten, deren Errichtung vor dem Stichtag noch nicht abgeschlossen wurde. Darüber hinaus werden auch die neu errichteten Wohnungen erfasst, die bis zum Stichtag noch keiner Erstnutzung zugeführt wurden.

Auch der Anreiz für Vermieter, bei Mieterwechsel im Bestand zu modernisieren, wird nicht behindert, denn Investitionen für Modernisierungen können bei der Preisbildung nach § 556 e Abs. 2 BGB wie im Bestandsmietverhältnis in Ansatz gebracht werden. Es könnten sogar zusätzliche Anreize entstehen, in die Verbesserung einer freigewordenen Wohnung zu investieren, weil Mietanhebungen bei Mieterwechsel, begründet allein in der lokalen Marktsituation, nur noch im gesetzlichen Rahmen von 10 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sind.

Das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) könnte durch die Neuregelung ein höheres Gewicht bekommen als dies bisher der Fall war. Spielte die ortsübliche Vergleichsmiete bisher vor allem für Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen nach § 558 BGB eine Rolle, so ist sie in Zukunft für sämtliche Mietverträge, die über Wohnungen in ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten geschlossen werden, Grundlage der Preisbildung. Die Erstellung von Mietspiegeln wird damit künftig eine größere rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung erlangen.

V. Gender-Mainstreaming

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.

VI. Demografische Entwicklung

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz geht in seiner Analyse über die Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz (Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2019) bis zum Jahr 2022 von einer steigenden Bevölkerungszahl aus. Erst ab dem Jahr 2023 ist demnach zunächst mit einem sehr leichten Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

Allerdings sind die Bevölkerungsentwicklungen 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. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verbessern sich insbesondere die Chancen einkommensschwächerer Haushalte, wie z. B. für ältere Mieterinnen und Mieter, wenn ein Umzug ansteht, beispielsweise nach Auszug der Kinder, nach dem Tod der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners oder aufgrund geänderter Wohnbedürfnisse, eine neue Wohnung im gewohnten Lebensumfeld zu finden.

VII. Mittelstandsverträglichkeit

Wesentliche Auswirkungen auf den Mittelstand sind nicht zu erwarten.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1

§ 1 bestimmt die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier zu Gebieten, in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in der Weise zu begrenzen ist, wonach die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 v. H. überschritten werden darf.

Die oben aufgezeigten Wohnungsmarktkriterien (Indikatoren) gelten jeweils für das ganze Gemeindegebiet der Städte Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier.

Auf eine kleinräumige Differenzierung auf der Ebene von Stadtteilen, wie es § 556 d Abs. 2 BGB zulässt, wird verzichtet. Denn bei den in Rheinland-Pfalz betroffenen Städten handelt es sich um relativ kleine Großstädte, die weder flächenmäßig noch von der Einwohnerzahl groß genug sind, um signifikant unterschiedliche in sich homogene Wohnungsmärkte in den Stadtteilen zu entwickeln.

Zu § 2

Diese Bestimmung regelt das In- und Außerkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung.

Unter Beachtung des § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB wird der Ermächtigungsrahmen, für fünf Jahre eine entsprechende Verordnung zu erlassen, vollständig ausgeschöpft.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt bis Ende des Jahres 2025 in den betroffenen Städten derart entspannt, dass damit die festgestellte Gefährdungslage wegfällt. Auch in den neuen Daten zur Mietentwicklung (Tabelle 1) lässt sich kein Rückgang der Mieten, sondern weiterhin ein Anstieg feststellen. Selbst wenn bei der Mietentwicklung zukünftig ein Stillstand oder ein leichter Rückgang zu beobachten wäre, würde dies innerhalb eines für Wohnimmobilienmärkte relativ kurzen Zeitraums von 5 Jahren nicht zu einem Wegfall der nach relativ strengen Kriterien festgestellten angespannten Lage führen können.

C. Datengrundlage

Tabelle 1: Nettokaltmieten in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2017-2019 mit Niveauindex und Wachstumsindex

	Median		Entwicklung 2017 bis 2019 p.a.		
	Miete in €/m ²	Niveau- index D = 100	2019	in %	Wachstums- index D = 100
	2017	2019	2019		
Koblenz (KS)	7,38	8,33	101	+ 6,2	155
Ahrweiler (LK)	6,49	7,09	86	+ 4,5	111

Altenkirchen (Westerwald) (LK)	5,07	5,63	68	+ 5,4	134
Bad Kreuznach (LK)	6,35	7,08	86	+ 5,6	140
Birkenfeld (LK)	4,72	5,08	62	+ 3,7	93
Cochem-Zell (LK)	5,04	5,42	66	+ 3,7	92
Mayen-Koblenz (LK)	5,83	6,50	79	+ 5,6	139
Neuwied (LK)	5,81	6,49	79	+ 5,6	140
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	5,22	5,80	70	+ 5,4	134
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	5,60	6,17	75	+ 4,9	122
Westerwaldkreis (LK)	5,71	6,36	77	+ 5,5	138
Trier (KS)	8,71	9,29	113	+ 3,3	81
Bernkastel-Wittlich (LK)	5,83	6,08	74	+ 2,1	53
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	6,11	6,63	80	+ 4,2	104
Vulkaneifel (LK)	5,07	5,50	67	+ 4,2	103
Trier-Saarburg (LK)	6,86	7,23	88	+ 2,7	66
Frankenthal (Pfalz) (KS)	7,14	7,63	93	+ 3,4	84
Kaiserslautern (KS)	6,67	7,25	88	+ 4,3	106
Landau in der Pfalz (KS)	8,17	8,85	107	+ 4,1	101
Ludwigshafen am Rhein (KS)	7,83	8,72	106	+ 5,5	137
Mainz (KS)	10,78	11,46	139	+ 3,1	77
Neustadt a. d. W. (KS)	7,16	8,00	97	+ 5,7	143

Pirmasens (KS)	4,51	4,83	59	+ 3,5	87
Speyer (KS)	8,15	9,09	110	+ 5,6	139
Worms (KS)	7,17	7,92	96	+ 5,1	127
Zweibrücken (KS)	5,26	5,72	69	+ 4,3	108
Alzey-Worms (LK)	6,55	7,33	89	+ 5,8	144
Bad Dürkheim (LK)	7,00	7,78	94	+ 5,4	135
Donnersbergkreis (LK)	5,63	6,03	73	+ 3,5	87
Germersheim (LK)	7,07	8,00	97	+ 6,4	158
Kaiserslautern (LK)	5,83	6,14	75	+ 2,7	66
Kusel (LK)	5,15	5,38	65	+ 2,2	55
Südliche Weinstraße (LK)	6,78	7,50	91	+ 5,2	129
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	7,24	8,00	97	+ 5,1	127
Mainz-Bingen (LK)	8,00	8,67	105	+ 4,1	102
Südwestpfalz (LK)	4,90	5,26	64	+ 3,6	88
Rheinland-Pfalz	6,68	7,30	89	+4,6	113
Deutschland	7,61	8,24	100	+4,0	100

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Berechnungen

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 2: Verfügbares Einkommen, Arbeitnehmerentgelt und Mietbelastung in Rheinland-Pfalz und Deutschland in 2019

Fortschreibung 2019 - Index Deutschland = 100

	Arbeitnehmer- entgelte je Arbeitnehmer	Verfügb. EK der privaten Haushalte je Einwohner	Mietbelastung der	
			Arbeitnehmer- entgelte je Arbeitnehmer	Einkommen je Einwohner
Koblenz (KS)	106	95	101	113
Ahrweiler (LK)	83	105	113	89
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	84	95	93	82
Bad Kreuznach (LK)	89	99	110	99
Birkenfeld (LK)	85	96	79	70
Cochem-Zell (LK)	80	101	94	75
Mayen-Koblenz (LK)	88	98	101	91
Neuwied (LK)	90	102	98	86
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	89	106	96	80
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	87	99	93	82
Westerwaldkreis (LK)	86	110	106	83
Trier (KS)	92	91	121	121
Bernkastel-Wittlich (LK)	84	98	104	89
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	87	99	113	100
Vulkaneifel (LK)	84	96	92	80
Trier-Saarburg (LK)	77	102	138	104

Frankenthal (Pfalz) (KS)	110	99	87	97
Kaiserslautern (KS)	97	85	87	99
Landau in der Pfalz (KS)	87	95	132	121
Ludwigshafen am Rhein (KS)	133	87	83	127
Mainz (KS)	110	97	117	132
Neustadt a. d. W. (KS)	86	118	133	97
Pirmasens (KS)	86	87	70	69
Speyer (KS)	100	107	125	117
Worms (KS)	92	91	111	111
Zweibrücken (KS)	101	89	77	87
Alzey-Worms (LK)	82	102	129	103
Bad Dürkheim (LK)	80	116	141	97
Donnersbergkreis (LK)	91	96	95	90
Germersheim (LK)	108	101	103	111
Kaiserslautern (LK)	80	94	118	100
Kusel (LK)	78	92	101	86
Südliche Weinstraße (LK)	87	107	130	106
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	79	115	149	102
Mainz-Bingen (LK)	104	118	111	99

Südwestpfalz (LK)	74	102	104	75
Rheinland-Pfalz	94	101	105	99
Deutschland	100	100	100	100

Quelle: VGRdL, Destatis und empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Berechnungen

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung und Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2016-2018

	Bevölkerungsentwicklung 31.12.2015 bis 31.12.2018		Baufertigstellungen* in den Jahren 2016-2018	
	Anzahl	in %	Anzahl	je zusätzl. Einwohner 2016-2018
Koblenz (KS)	+ 1.438	+ 1,3	736	0,5
Ahrweiler (LK)	+ 1.957	+ 1,5	1.726	0,9
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	-466	-0,4	578	-
Bad Kreuznach (LK)	+ 1.259	+ 0,8	1.621	1,3
Birkenfeld (LK)	+ 105	+ 0,1	279	2,7
Cochem-Zell (LK)	-804	-1,3	495	-
Mayen-Koblenz (LK)	+ 2.334	+ 1,1	2.256	1,0
Neuwied (LK)	+ 1.286	+ 0,7	932	0,7
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	+ 408	+ 0,4	678	1,7

Rhein-Lahn-Kreis (LK)	-1.235	-1,0	544	-
Westerwaldkreis (LK)	+ 1.295	+ 0,6	2.543	2,0
Trier (KS)	-4.278	-3,7	2.082	-
Bernkastel-Wittlich (LK)	+ 434	+ 0,4	1.476	3,4
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	+ 1.381	+ 1,4	1.482	1,1
Vulkaneifel (LK)	-191	-0,3	448	-
Trier-Saarburg (LK)	+ 946	+ 0,6	1.733	1,8
Frankenthal (Pfalz) (KS)	+ 198	+ 0,4	224	1,1
Kaiserslautern (KS)	+ 1.325	+ 1,3	635	0,5
Landau in der Pfalz (KS)	+ 1.315	+ 2,9	893	0,7
Ludwigshafen am Rhein (KS)	+ 6.343	+ 3,9	1.578	0,2
Mainz (KS)	+ 7.339	+ 3,5	2.976	0,4
Neustadt a. d. W. (KS)	+ 149	+ 0,3	465	3,1
Pirmasens (KS)	+ 278	+ 0,7	133	0,5
Speyer (KS)	+ 94	+ 0,2	194	2,1
Worms (KS)	+ 1.228	+ 1,5	765	0,6
Zweibrücken (KS)	-51	-0,1	263	-
Alzey-Worms (LK)	+ 1.970	+ 1,5	1.337	0,7
Bad Dürkheim (LK)	+ 457	+ 0,3	1.219	2,7

Donnersbergkreis (LK)	-129	-0,2	425	-
Germersheim (LK)	+ 1.772	+ 1,4	1.622	0,9
Kaiserslautern (LK)	+ 1.091	+ 1,0	836	0,8
Kusel (LK)	-471	-0,7	468	-
Südliche Weinstraße (LK)	-170	-0,2	1.173	-
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	+ 2.655	+ 1,8	1.950	0,7
Mainz-Bingen (LK)	+ 2.140	+ 1,0	3.366	1,6
Südwestpfalz (LK)	-1.361	-1,4	432	-
Rheinland-Pfalz	+ 32.041	+ 0,8	40.563	1,3
Deutschland	+ 843.529	+ 1,0	849.859	1,0

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

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 4: Fortschreibung des Leerstands nach Zensus 2011 in Rheinland-Pfalz bis 2018

	Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2018 fortge- schrieben		Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2018 fortge- schrieben
Mainz (KS)	1,0%	Ahrweiler (LK)	4,7%
Landau in der Pfalz (KS)	1,7%	Kaiserslautern (KS)	5,0%
Speyer (KS)	2,1%	Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	5,1%

Germersheim (LK)	2,1%	Neuwied (LK)	5,3%
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	2,2%	Westerwaldkreis (LK)	6,1%
Ludwigshafen am Rhein (KS)	2,3%	Bernkastel-Wittlich (LK)	6,2%
Mainz-Bingen (LK)	2,9%	Donnersbergkreis (LK)	6,3%
Koblenz (KS)	2,9%	Kaiserslautern (LK)	6,4%
Trier (KS)	2,9%	Vulkaneifel (LK)	6,8%
Frankenthal (Pfalz) (KS)	3,0%	Rhein-Lahn-Kreis (LK)	6,8%
Worms (KS)	3,3%	Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	7,6%
Alzey-Worms (LK)	3,8%	Altenkirchen (Westerwald) (LK)	8,0%
Bad Kreuznach (LK)	3,99%	Zweibrücken (KS)	8,7%
Bad Dürkheim (LK)	4,1%	Kusel (LK)	9,3%
Südliche Weinstraße (LK)	4,1%	Birkenfeld (LK)	9,9%
Neustadt a. d. W. (KS)	4,4%	Cochem-Zell (LK)	10,1%
Trier-Saarburg (LK)	4,4%	Südwestpfalz (LK)	10,8%
Mayen-Koblenz (LK)	4,5%	Pirmasens (KS)	14,3%

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

LK = Landkreis, KS = Kreisfreie Stadt

Tabelle 5: Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung in den Jahren 2013 bis 2019 in den Städten Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier

Soziale Wohnraumförderung¹⁾								
Fördergebiet kreisfreie Städte	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	insgesamt
	Zahl geförderter Wohneinheiten (WE)							
Landau in der Pfalz	19	5	4	6	42	54	64	194
Ludwigshafen am Rhein	18	20	16	110	101	37	211	513
Mainz	19	142	244	215	239	503	221	1.583
Speyer	3	6	8	40	0	11	75	143
Trier	34	104	65	122	255	248	212	1.040

Quelle: Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz

Fußnoten

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

1) Ohne Konversion u. WOS