

**Landesverordnung  
über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn  
(Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein)  
Vom 11. November 2015**

Aufgrund von § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Hörnum, Kampen, Kiel, List, Norderstedt, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wentorf bei Hamburg und Wyk auf Föhr sind Gebiete im Sinne des § 556 d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 2

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 30 November 2020 außer Kraft.

Die vorstehende Verordnung wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel, 11. November 2015

Torsten Albig  
Ministerpräsident

Stefan Studt  
Minister für Inneres und  
Bundesangelegenheiten

Begründung:

## Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl. S.610) sind die Landesregierungen erstmals ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn greift.

§ 556d Abs. 2 BGB lässt eine Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bezogen auf Gemeinden und Teile von Gemeinden zu. In den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 Prozent übersteigen. Neubauwohnungen und Erstvermietungen umfassend modernisierter Wohnungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Diese Begrenzung der Miethöhe stellt eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechts nach Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG dar und bedarf daher einer sorgfältigen Datenerhebung und Begründung. Grundsätzlich ist dem Eigentümer Dispositionsfreiheit hinsichtlich seines Eigentums grundrechtlich garantiert, hiervon ist auch die Höhe der vereinbarten Miete umfasst. Inwieweit eine Erhöhung bei neuen Mietverträgen gesetzlich begrenzt werden kann, ergibt sich aus der Abwägung zwischen der Sozialbindung des Eigentums und der Eigentumsgarantie als Grundrecht.

Die Tatbestandsvoraussetzungen zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes sind strukturell § 558 Abs. 3 S.3 BGB (Kappungsgrenze), § 577a Abs. 2 BGB (für Kündigungssperrverordnungen) und Art. 6 § 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz – MRVerbG (für Zweckentfremdungsverordnungen) nachgebildet, so dass die einschlägige Rechtsprechung zur Auslegung herangezogen werden kann.

Im Unterschied zu den § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB enthält die neue Regelung in § 556d Abs. 2 BGB Kriterien, unter welchen Voraussetzungen insbesondere von einem angespannten Wohnungsmarkt in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde auszugehen ist. Der Gesetzgeber hat allerdings angesichts der Heterogenität der Wohnungsmärkte und unterschiedlicher Datenverfügbarkeit ausdrücklich davon abgesehen diese Indikatoren als verbindliche Vorgaben auszugestalten.

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

Dem Bundesverwaltungsgericht zufolge muss quantitativ eine Mangelsituation für breite Schichten der Bevölkerung nachgewiesen werden (auch in die Zukunft hinein), qualitativ lässt sich die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung insbeson-

dere an der Struktur und der Versorgungsfunktion einer Gemeinde festmachen (BVerwG, Urt. V. 11.3.1983, NJW 83, S. 2893ff).

Ein staatlicher Eingriff in den Markt ist insbesondere gerechtfertigt, wenn ein Marktversagen festzustellen ist. Dieses wiederum entsteht durch ein Zusammenspiel verschiedener Marktmechanismen und kann anhand von Indikatoren nachgewiesen werden. Die Wohnungsmarktsituation lässt sich durch Marktindikatoren (z.B. Miete), Angebotsindikatoren (z.B. Leerstand) und Nachfrageindikatoren (z.B. Einkommen) abbilden. Die Mietpreisverordnung dient der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechteren Ausgleichs.

Die Gebietskulisse der Mietpreisverordnung wird in Schleswig-Holstein nicht davon abhängig gemacht, dass ein (qualifizierter) Mietspiegel für diesen Ort vorliegt. Auch der Gesetzgeber hat davon abgesehen, dies als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Landesverordnung zu normieren. Eine solche Einschränkung wäre vor dem Hintergrund schwer vermittelbar gewesen, dass auch bei der Kappungsgrenze zur Mieterhöhung im Bestand die ortsübliche Vergleichsmiete bundesweit als Maßstab gewählt wird. § 558a Abs. 2 BGB lässt verschiedene Wege zu, die Vergleichsmiete zu bestimmen:

- Durch einen Mietspiegel oder Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- durch Heranziehen der Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, wobei drei Wohnungen ausreichend sind.

Darüber hinaus darf auch auf den Mietspiegel einer hinsichtlich des Mietniveaus und der allgemeinen Lebensumstände vergleichbaren Nachbargemeinde zurückgegriffen werden, wenn vor Ort kein eigener Mietspiegel existiert (BGH VIII ZR 99/09 vom 16.6.2010). Durch diese praxisnahe Entscheidung wird die Klärung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert. Im Übrigen gehört die Erarbeitung von Mietspiegeln zu den kommunalen Aufgaben der Daseinsvorsorge. Nach § 558c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und der Aufwand vertretbar ist. Ob die Aufnahme in die Mietpreisverordnung bereits das Bedürfnis schafft, Mietspiegel zu erstellen, liegt angesichts der alternativen Ermittlungsmethoden im Ermessen der einzelnen Gemeinde.

Weiterhin muss die Zielrichtung der zu erlassenden Verordnung beachtet werden: Durch die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete wird der Mietanstieg bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen geregelt. Mit diesem Schritt werden in erster Linie sozialpolitische Ziele verfolgt, denn bei einer ungebremsten Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt werden mittelfristig auch Durchschnittsverdiener, insbesondere auch Familien mit Kindern, nicht mehr in der Lage sein, Wohnraum in den betroffenen Gebieten anzumie-

ten. Dieses Ziel ist relevant bei der Frage, ob der Erlass der Verordnung überhaupt erforderlich ist und welche Indikatoren maßgeblich sein sollen.

Das Mietgutachten des Landes Schleswig-Holstein vom 17. Juni 2013 zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein in weiten Teilen entspannt ist. Die Mietentwicklung zwischen 2007 und 2012 in Schleswig-Holstein lag landesweit unter der Inflationsrate (Preissteigerung: 8,3 %, Mietensteigerung: 5,3%). Das Mietenmonitoring 2014 zeigt jedoch eine Steigerung der Angebotsmieten von 2013 gegenüber 2014 um 3,3 %, bei einer Steigerung der Verbraucherpreise um 1 %.

Zu beachten ist allerdings, dass sich der Mietwohnungsmarkt regional sehr unterschiedlich entwickelt. Soweit durch das Mietgutachten Gebiete mit hochpreisigen Mieten und/oder hohen Steigerungsraten ausgewiesen wurden, sind sie bei Erarbeitung des Entwurfs einer Mietpreisverordnung vorrangig geprüft worden. Dasselbe galt für Orte mit herausgehobener Versorgungsfunktion und/oder höchster Förderstufe in der Wohnraumförderung. So konzentrierte sich – wie bei der Erarbeitung der Kappungsgrenzenverordnung von 2014 - die Prüfung auf zunächst 48 Gemeinden.

In Ergänzung des Mietgutachtens und des Gutachtens zur Kappungsgrenzenverordnung hat das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten eine vertiefte und erweiterte Datenanalyse bei dem Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) für diese Gemeinden in Auftrag gegeben, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage für eine Mietpreisverordnung zu erhalten.

Im Vorfeld wurde die Frage geklärt, ob die gesetzlich vorgeschlagenen Indikatoren ausschlaggebend für die Festlegung der Gebietskulisse sein sollten. Im Ergebnis zeigt sich, dass bezogen auf die regionalen Verhältnisse in Schleswig-Holstein und die Datenverfügbarkeit nur indirekt auf diese Kriterien zurückgegriffen werden kann. Wie in der Gesetzesbegründung ausgeführt, wird es auf die Bewertung von Nachfrage- und Angebotskriterien sowie Kriterien zur Marktlage ankommen. Die bereits für die Kappungsgrenzenverordnung verwendeten neun Indikatoren lassen auf gemeinschaftlich abgegrenzter Datengrundlage belastbare Rückschlüsse zu. Zur Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschlagenen Indikatoren im Einzelnen:

#### § 556f Abs. 2 Nr. 1 - Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt:

Innerhalb eines Indikatoren- und Punktesystems wie dem, das für die Kappungsgrenzenverordnung in Schleswig-Holstein verwendet wurde, ist der Indikator (basierend auf Angebotsmieten) durchaus aussagekräftig. Sinnvoller Maßstab ist jedoch nicht der Bundesdurchschnitt, sondern eine Einordnung auf Landesebene. Die Bewertung wurde daher so vorgenommen, dass je nach Abweichung vom Landesdurchschnitt Punkte vergeben wurden. Der Indikator spiegelt sich in dem bei der Mietpreisverordnung verwendeten Indikator 2 „Veränderung der Angebotsmieten“ wider.

§ 556f Abs. 2 Nr. 2 - Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich:

Für diesen Indikator existiert in Schleswig-Holstein keine fundierte Datengrundlage. Die Ausweisung einer festen Quote, eventuell errechnet aus durchschnittlichem Haushaltseinkommen und durchschnittlicher Miethöhe, wäre angreifbar, weil es keine verfügbaren Einkommensdaten nur von Mieterhaushalten gibt. Im Rahmen des Punktwertverfahrens fließen allerdings indirekt aus dem Zusammenspiel des Indikators der Miethöhe vor Ort (untersucht: Angebotsmieten) und des durchschnittlichen Einkommen bzw. des Anteils der SGB-II-Empfänger Werte zur Belastung der Haushalte ein.

§ 556f Abs. 2 Nr. 3 - Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit hinreichender Wohnraum geschaffen wird:

Inhaltlich berücksichtigt das Bewertungssystem in Schleswig-Holstein diesen Aspekt. Es ist allerdings sinnvoll, bei der Verwendung dieses Indikators die Wohnbevölkerung durch Haushalte zu ersetzen, da nicht die Bevölkerung, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen. Bereits bei der Prüfung der Kappungsgrenzenverordnung wurde die Entwicklung von Haushalten und Wohnungen bilanziert und Anhaltspunkte für Anspannungstendenzen (ausgehend von unterschiedlichen Anspannungsniveaus) gewonnen. Dieser Aspekt findet sich daher in dem verwendeten Indikator zur Differenz zwischen der Entwicklung der Haushalte und der Wohnungen.

§ 556f Abs. 2 Nr. 4 - Geringer Leerstand bei großer Nachfrage:

Geringer Leerstand, insbesondere wenn er so niedrig ist, dass keine ausreichende Fluktuationsreserve existiert (je nach verwendeter Messlatte kleiner 2% oder 3%), ist ein aussagekräftiges Indiz für einen angespannten Markt. Den Leerstand mit dem Umfang der Nachfrage zu kombinieren ist dagegen nicht sinnvoll, da die Aussagekraft für eine Anspannung des Wohnungsmarktes hierdurch nicht erhöht wird. Ob eine große Nachfrage zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt führt oder nicht, ist nämlich davon abhängig, ob das Wohnungsangebot so stark wächst, dass die Nachfrage dadurch gedeckt wird oder nicht. Dieser Sachverhalt wird aber bereits durch den Indikator zur Bilanz der Entwicklung der Haushalte und der Wohnungen ausreichend gewürdigt. Die Höhe des Leerstands ist daher als Indikator für die An-

spannung eines Wohnungsmarkts ausreichend, sodass eine Kombination mit großer Nachfrage überflüssig erscheint.

Der Umfang des Leerstands wurde bei der Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung in Schleswig-Holstein verwendet und soll auch bei der Gebietskulisse der Mietpreisbremse Anwendung finden.

Diese Darstellung zeigt, dass die Indikatoren der Kappungsgrenzenverordnung gut geeignet sind, um einen angespannten Wohnungsmarkt auch im Bereich der Mietpreisverordnung zu begründen. Allerdings werden aufgrund der stärkeren Beeinträchtigung des Eigentumsrechtes und der Vertragsfreiheit im Rahmen des Punktwertverfahrens die Schwellenwerte angehoben. Bei der Auswahl der Indikatoren steht die Analyse des Wohnungsmarktes im Vordergrund. Von insgesamt 9 ausgewählten Indikatoren befassen sich fünf mit der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes bzw. -angebotes. Darüber hinaus wird die Kaufkraft der Bevölkerung bewertet, indem die Quote der SGB II-Empfänger sowie das durchschnittliche Einkommen als Indikatoren herangezogen werden. Schließlich wird die Bevölkerungsentwicklung untersucht, und zwar sowohl im Rahmen einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose als auch im Verhältnis zur Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Zum Nachweis einer besonderen Gefährdung werden Schwellenwerte für die einzelnen Indikatoren festgesetzt. Maßgeblicher Anhaltspunkt für die Ermittlung der Schwellenwerte sind insbesondere die festgestellten Landesdurchschnittswerte. Der Nachweis einer besonderen Gefährdung ergibt sich aus der Abweichung von den Schwellenwerten – zunächst im Einzelwert, anschließend in der Gesamtwürdigung aller Indikatoren unter Berücksichtigung der eingeholten kommunalen Stellungnahmen. Im Gegensatz zu den Indikatoren werden die Schwellenwerte aus der Kappungsgrenzenverordnung nicht übernommen. Die Einführung einer Mietobergrenze bei Beginn des Mietverhältnisses stellt gegenüber der Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten einen schwerwiegenderen Grundrechtseingriff dar. Die Vertragsfreiheit und die Verwertbarkeit des Eigentums werden mit der Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung durch ein neu geschaffenes Instrument beschnitten, das jeden Vermieter trifft. Bei der Kappungsgrenzenverordnung geht es dagegen „nur“ um die Verschärfung einer bereits bundesweit vorhandenen Kappungsgrenze, die nicht einmal in jedem Mietverhältnis zum Tragen kommen muss. Inhaltlich wurde aufgrund derselben unbestimmten Rechtsbegriffe, die jeweils laut gesetzlicher Regelung den angespannten Wohnungsmarkt kennzeichnen, die Methodik, die bei der Kappungsgrenzenverordnung angewendet wurde, beibehalten.

Die Schwellenwerte, aus denen sich zunächst im Einzelwert, anschließend in der Gesamtschau aller Indikatoren, Anspannungstendenzen herleiten lassen, werden daher angehoben.

Parallel zur Entwicklung und Auswertung der Indikatoren wurden die 48 Gemeinden direkt angeschrieben und um die Übermittlung aktualisierter kommunaler Daten zur Wohnraumversorgung gebeten, die in eine Stellungnahme für oder gegen die Einbeziehung der Gemeinde in eine Mietpreisverordnung münden sollten. Allen weiteren Gemeinden in Schleswig-Holstein wurde zeitgleich unter Übersendung des Erhebungsbogens zur Wohnraumversorgung Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt, so dass sie bei einer positiven Stellungnahme ebenfalls in die Prüfung einbezogen worden wären. Soweit von diesen Gemeinden Rückmeldungen eintrafen, waren die Stellungnahmen allerdings ablehnend.

Im Ergebnis werden derzeit zwölf Kommunen von dem Entwurf einer Mietpreisverordnung erfasst. In diesen Gebieten ist der Einsatz einer Mietpreisverordnung angemessen und verhältnismäßig, um bezahlbare Mieten für Durchschnittsverdiener auch in den betroffenen Gebieten zu gewährleisten. Eigentümern bleibt die Privatnützigkeit ihres Eigentums erhalten, auch wenn sie durch die Mietpreisverordnung Einschränkungen bei der Wirtschaftlichkeit hinnehmen müssen. Unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Absatz 2 GG) ist diese Beeinträchtigung hinzunehmen: Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG schützt nicht die optimalen Bedingungen einer Vermietbarkeit, Rücksicht wird von den Eigentümern vor allem dann verlangt, wenn andere auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind (BVerfGE 38, 348, 370; BVerwG aaO. S. 2894 mwNw).

Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt:

§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB schreibt vor, dass sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben muss, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuhelpen.

Wohnraumförderprogramm 2015 – 2018

Die Landesregierung hat am 20. Januar 2015 beschlossen, von 2015 bis 2018 für die soziale Wohnraumförderung jährlich 90 Mio. Euro zur Verfügung zu stellen. Förderziel ist, dass pro Jahr 1.232 Wohneinheiten neu geschaffen bzw. durch Bestandsmaßnahmen in einen angemessenen Zustand versetzt werden. Um das Programm finanziell zu stützen, indem dauerhaft die Kompensationsmittel aus der Förderalismusreform in die Wohnraumförderung einfließen, hat das Land zum 1. Januar 2014 ein Mittelzweckbindungsgesetz verabschiedet. Es schreibt die zweckgebundene Verwendung der Kompensationszahlungen vor und stärkt somit die Planungssicherheit im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Im Übrigen steht das Zweckvermögen Wohnraumförderung zur Verfügung, um dauerhaft die soziale Wohnraumförderung zu finanzieren.

### Masterplan Sylt

Alle Gemeinden der Insel Sylt sind von der Mietpreisverordnung erfasst. Gleichzeitig wird die Insel in besonderem Maße von der Landesregierung unterstützt. Die Umsetzung eines Masterplans zur Unterstützung bezahlbaren Dauerwohnens auf Sylt wird im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms mit 30 Mio. Euro berücksichtigt. Zielgruppen sind hier in besonderem Maße Menschen, die auf der Insel in der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge beschäftigt sind.

Da die Baukosten und das Mietniveau auf den Inseln besonderen Bedingungen unterliegen, gelten die günstigeren Konditionen der sogenannten Inselförderung (Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Abschnitt II Nummer 2.7 und Abschnitt III Nummer 3)), um gezielt Anreize für den sozialen Wohnungsbau zu geben. Weiterhin konnten in einzelnen Orten Landesgrundstücke zu günstigen Erbpachtzinsen an Investoren vergeben werden mit der Maßgabe, dort günstigen Dauerwohnraum auch für Landesbedienstete zu schaffen.

### Offensive für Bezahlbares Wohnen

Die „Offensive für bezahlbares Wohnen“ ist eine Strategie des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten, um die Aufgabe der Sicherung einer angemessenen mittel- und langfristigen Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der Entwicklungen des demografischen Wandels sowie des regionalen, investiven und energetischen Bedarfs zu verwirklichen.

In Kooperation mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund wurde zur Ergänzung laufender Maßnahmen der Wohnraumförderung die Offensive initiiert. Sie wurde durch den Abschluss einer Rahmen-Vereinbarung am 21. Januar 2013 begründet. Gegenstand der Rahmenvereinbarung sind u.a. die komplette Neuaufstellung der Wohnraumförderung, die Definition der Zielregionen der Offensive (Orte mit besonders hohen Mietsteigerungstendenzen, deutlich über dem Landesdurchschnitt liegenden Mieten und besonderer zentralörtlicher Funktion und steigender Wohnungsnachfrage) sowie die Entwicklung eines landesweiten Mietenmonitorings.



Im Rahmen der Offensive sind für Bauvorhaben in Kommunen des Hamburger Rands in den Jahren 2015 bis 2018 Mittel in Höhe von 110 Mio. Euro reserviert.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Die Vorschrift benennt die zwölf Gemeinden, in denen die Landesverordnung Anwendung findet. Bei Neuvertragsmieten kann die Miete bei Mietbeginn dort die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschreiten. Ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet sind; die Regelung gilt ebenfalls nicht für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Die Ermittlung der Gemeinden ist wie bereits bei der Kappungsgrenzenverordnung in verschiedenen Schritten erfolgt. Auf der ersten Stufe wurden die Gemeinden der Regionalstufe 3 (Anlage 1 der Finanzierungsrichtlinien zur Wohnraumförderung, Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 432), des Hamburger Umlandes (s. Karte 2.1 der Wohnungsmarktprognose bis 2025) und die vier Oberzentren für eine vertiefte Prüfung ausgewählt (insgesamt 143 Gemeinden).

Auf der zweiten Stufe wurden nur die Gemeinden in der Prüfung belassen, die eine zentralörtliche Funktion nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche, sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System vom 8. September 2009, GVOBl. 2009, 604) innehaben oder mindestens 5000 Einwohner zählen (Stichtag: 15. Juni 2014) oder sich auf den Inseln Sylt oder Helgoland befinden (insgesamt verblieben 48 Gemeinden).

Auf der dritten Stufe wurde abschließend die Bedeutung des Mietwohnbestands für die Wohnraumversorgung in der jeweiligen Kommune durch die Quote der Mietwohnungshaushalte an allen Wohnungen bewertet. Die Mietwohnungsquote beträgt in zentralen Orten im Durchschnitt 44,54 % (ohne Oberzentren). Geprüft wurde bei allen 143 Gemeinden der Prüfstufe 1, ob noch in anderen eine entsprechend hohe Bedeutung für die Versorgung mit Mietwohnraum besteht, ohne dass sie die Voraussetzungen von Prüfstufe 2 erfüllen (zentraler Ort/ über 5000 EW/ Insel Sylt oder Helgoland). Der Abgleich zeigte, dass keiner der Orte die o.g. durchschnittliche Mietwohnungsquote erreichte, so dass die Liste der Gemeinden nicht ergänzt wurde. Dies führte zu folgenden 48 Gemeinden, welche einer intensiven Prüfung unterzogen wurden. Näher geprüft wurden Flensburg, Kiel, Lübeck, Neumünster, Barmstedt, Elmshorn, Halstenbek, Helgoland, Pinneberg, Quickborn, Rellingen, Schenefeld, Tornesch, Uetersen, Wedel, Altenholz, Kronshagen, Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Ellerau, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen, Norderstedt, Preetz, Bad Schwartau, Scharbeutz, Hörnum, Kampen, List, Nebel, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wyk auf Föhr, Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde,

Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld (Holstein), Tangstedt, Trittau, Geesthacht, Schwarzenbek, Wentorf bei Hamburg.

Zur Prüfung, ob eine ausreichende Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wurden Indikatoren entwickelt und auf die 48 Gemeinden angewendet. Bei der Auswahl der Indikatoren wurden die bei der Kappungsgrenzenverordnung gewählten Indikatoren als Grundlage genommen. Im Rahmen einer analytischen Vorgehensweise hat das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten mit gutachterlicher Unterstützung durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) geprüft, welche Datengrundlagen den Tatbestand eines Wohnraumversorgungsdefizits sachgerecht abbilden und Informationen über die Angebots- und Nachfragesituation auf lokalen Wohnungsmärkten liefern können. Bei der Auswahl der Indikatoren war zu beachten, dass durch die Indikatoren sowohl die strukturellen als auch die temporären Versorgungsmängel festgestellt werden können und die Indikatoren hinreichende Aussagekraft zum Wohnraumversorgungsdefizit besitzen. Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der Indikatoren war, neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit der Daten auch in regionaler Differenzierung auf Gemeindeebene.

Die Indikatoren enthalten inhaltliche Aussagen zur ausreichenden Versorgung zu angemessenen Bedingungen. Zum Nachweis einer „besonderen Gefährdung“ wurden Schwellenwerte für die einzelnen Indikatoren festgesetzt. Maßgeblicher Anhaltspunkt für die Ermittlung der Schwellenwerte waren insbesondere die festgestellten Landesdurchschnittswerte. Der Nachweis einer besonderen Gefährdung ergibt sich aus der Überschreitung der Schwellenwerte – zunächst im Einzelwert, anschließend in der Gesamtwürdigung aller Indikatoren unter Einbeziehung der kommunalen Stellungnahme.

Bei jedem Indikator werden für die einzelnen Gemeinden Punkte verteilt. Dabei werden für jeden Indikator drei bzw. bei den Angebotsmieten (1) wegen der hohen Schwankungsbreite und der besonderen Bedeutung der Angebotsmieten für Neuverträge sechs Punkte vergeben.

Die maßgeblichen Schwellenwerte, ab deren Überschreiten Punkte vergeben wurden, sind gegenüber den Werten der Kappungsgrenzenverordnung pauschal um 5 Prozent angehoben worden, um dem stärkeren Eingriff in Art. 14 GG Rechnung zu tragen.

Folgende Indikatoren wurden bestimmt:

#### 1. Höhe der Angebotsmiete 2014

Die Angebotsmieten 2014 basieren auf den Daten von Immobilienscout 24. Hier wurde durch das IfS eine Sonderauswertung vorgenommen. Der Indikator enthält Anga-

ben über die angemessenen Bedingungen, zu denen Wohnraum vorgehalten wird. Es handelt sich um einen aktuellen Indikator, der die sehr unterschiedliche mittlere Höhe der Mieten der örtlich angebotenen, nicht preisgebundenen Wohnungen und damit die spezifische Marktlage für Wohnungssuchende (im nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand) in den Untersuchungsgemeinden darstellt. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten die Angebotsmieten auch mit den Mieten von abgeschlossenen Neuverträgen gleichzusetzen sind. Die Fälle, bei denen Anbieter die Angebotsmieten in ihren Inseraten sukzessive senken, haben keinen Einfluss auf die Ergebnisse: Da bei den Jahresauswertungen der Angebotsmieten nur die letzte Mietangabe im Auswertungszeitraum verwendet wird, werden frühere höhere Mietforderungen bei den Auswertungen nicht berücksichtigt und verfälschen die Ergebnisse nicht. Im Übrigen bilden die verwendeten Angebotsmieten das gesamte Anbieterspektrum in Schleswig-Holstein ab, da eine relativ ausgewogene Abbildung von verschiedenen Vermietergruppen vorliegt. Zudem wird eine feinteilige räumliche und sachliche Differenzierung geboten. Bei der Festsetzung des Schwellenwertes bot der Landesdurchschnittswert von 6,61 € pro m<sup>2</sup> eine Orientierung. Der Schwellenwert liegt bei 8,33 € pro m<sup>2</sup> (der Anfangswert wurde um 5 % erhöht. Der Schwellenwert liegt dann bei 20 % Überschreitung). Die Miethöhe ist als Indikator besonders aussagekräftig. Ein hoher Wert kann für einen Handlungsbedarf auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sprechen. Daher wurde diesem Kriterium mehr Gewicht beigemessen als den übrigen Kriterien: Maximal waren hier sechs Punkte zu erzielen anstelle von sonst drei Punkten. Die volle Punktzahl wurde allerdings nur auf der Insel Sylt erreicht.

## 2. Anteil Angebotsmieten 2014 bis max. 6,00 € pro m<sup>2</sup>

Die erhobenen Daten geben ebenfalls Auskunft über die angemessenen Bedingungen der Wohnraumversorgung. Dieser Indikator zeigt den sehr kleinen Anteil dieser relativ günstigen Angebotsmieten bei einer größeren Zahl der Untersuchungsgemeinden. Er gibt Auskunft darüber, wie hoch der Anteil an preisgünstigen Wohnungen in den einzelnen Gemeinden ist und somit auch von einkommensschwächeren Mietern bezahlt werden kann. Der maßgebliche Schwellenwert, ab dem Punkte für eine anzunehmende Gefährdung vergeben wurden, liegt bei 11,5 % und damit bei knapp einem Drittel des Landeswertes (Landeswert 34 %).

## 3. Veränderung der Angebotsmieten 2011-2014

Die Veränderung der Angebotsmieten zeigt die Dynamik auf den kommunalen Mietwohnungsmärkten. Eine hohe positive Veränderung spricht in der Tendenz für einen angespannten oder sich anspannenden Wohnungsmarkt. Der Schwellenwert liegt bei 9,5 % und somit in einem angemessenen Abstand zum Landesdurchschnittswert von 8,0 %.

## 4. Leerstand bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Leerstandsquote ergibt sich aus den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und gibt Hinweise zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung.

Der Leerstand zeigt die verfügbare Wohnungszahl für einen möglichen Wohnungswechsel an. Eine hohe Leerstandsquote in einer Kommune lässt in der Regel keine hohen Mietsteigerungen zu, da noch genügend vergleichbarer Wohnraum verfügbar ist. Bei diesem Indikator wird deutlich, dass er sehr gut mit Indikator 1 (Angebotsmieten) korrespondiert: Fast alle Gemeinden mit hohen Angebotsmieten weisen auch relativ niedrige Leerstandsquoten auf. Schleswig-Holstein hat mit 3,5 % eine im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt eher niedrige Leerstandsquote. Als Schwellenwert wurde 2,9 % festgesetzt. Dabei erfolgte eine Orientierung an der Mobilitätsreserve von 2 % mit Sicherheitspuffer.

#### 5. Anteil der Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Der Anteil der Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Ein hoher Anteil an Ferienwohnungen spricht dafür, dass zu wenige Mietwohnungen verfügbar sind und verstärkt die Möglichkeit eines angespannten Wohnungsmarktes. Als Schwellenwert wurde 2,0 festgelegt, welcher knapp über dem Landesdurchschnitt von 1,9 liegt.

#### 6. Einkommen pro Steuerpflichtigem

Das Einkommen pro Steuerpflichtigem wurde mit Hilfe der Steuerstatistik 2010 ermittelt. Bei einem unterdurchschnittlichen Einkommen ist ein erheblicher Anteil der Bevölkerung auf preisgünstige Wohnungen angewiesen. Dies erschwert eine Versorgung aller Einwohner mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Der Landesdurchschnitt liegt bei 100. 95,0 wird als Schwellenwert herangezogen. Der Indikator berücksichtigt die Nachfrageseite.

#### 7. Bezieher SGB II in der Bevölkerung

Die verwendeten Daten über die Quote der SGB II Bezieher basieren auf einer Sonderauswertung der Bundesanstalt für Arbeit mit dem Stand 2014. Auch dieser Indikator berücksichtigt die Nachfrageseite. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde, desto größer ist die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte, die durch eine Mieterhöhung stark belastet werden. Der Landesdurchschnitt liegt bei 7,8. Als Schwellenwert wurde unter Berücksichtigung des Wertes der Kappungsgrenzenverordnung und der fünfprozentigen Erhöhung ein Wert von 8,1 festgelegt.

#### 8. Differenz Entwicklung Haushalte zu Wohnungen 2009-2013

Die Differenz der Entwicklung der Haushalte zu den Wohnungen ergibt sich aus Daten des Statistikamts Nord und einer Berechnung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS). Ein positiver Wert zeigt, dass die Anzahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage stärker steigen als die Zahl der Wohnungen. Dies spricht für einen vorhersehbaren Mangel an Wohnungen und daher auch für einen angespannten Wohnungsmarkt in der Zukunft. Der Landesdurchschnitt liegt bei 0,1%. Der Schwellenwert liegt bei 1,4 %.

## 9. Haushaltsprognose bis 2025

Die Entwicklung der Haushalte bis 2025 ergibt sich aus einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose, welche von der Gertz/Gutsche/Rümenapp GbR 2013 erhoben wurde. Der Indikator wird ebenfalls zur Klärung herangezogen, ob auch zukünftig eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum vorliegen wird. Je stärker sich die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 erhöht, desto mehr Wohnungen werden benötigt und desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass die verfügbaren Wohnungen teurer werden und nicht mehr den Bedarf decken. Der Landesdurchschnitt liegt bei 3,2 %. Als Schwellenwert wird 1,7 % festgelegt.

Bei jedem Indikator werden für die einzelnen Gemeinden Punkte verteilt. Dabei werden für jeden Indikator drei bzw. bei den Angebotsmieten (1) wegen der hohen Schwankungsbreite und der besonderen Bedeutung der Angebotsmieten für Neuverträge vier Wertebereiche gebildet. Die Festlegung der Wertebereiche erfolgte auf der Basis der vorhandenen Daten und unter regelmäßiger Berücksichtigung des Landesdurchschnittswertes in plausiblen Schrittweiten, die vom Gutachter mitentwickelt wurden. Insgesamt werden an die 48 Gemeinden 376 Punkte vergeben. Jede Gemeinde kann insgesamt 30 Punkte erreichen (ohne kommunale Stellungnahme). Die Festlegung des Grenzwerts zur Einordnung in die Gebietskulisse der Mietpreisverordnung ergibt sich aus der Verteilung der Gesamtzahl der Punkte aller 48 Gemeinden. Zur Ermittlung des Grenzwertes wurde methodisch auf Mittelwert und Standardabweichung zurückgegriffen. Der Grenzwert bestimmt sich daher aus der Summe von Mittelwert und Standardabweichung.

Somit ergibt sich für jede Gemeinde ein Punktwert zwischen maximal möglichen 30 Punkten und minimal 0 Punkten. Das empirisch ermittelte Punktespektrum im Modell reicht von einem Punkt (Altenholz) bis zu 20 Punkten (Hörnum, List) mit einem Mittelwert von 7,8 Punkten und einer Standardabweichung von 4,5 Punkten.

Aus der Verteilung der Punkte ergibt sich mithin ein Grenzwert von 12,3 (Mittelwert + Standardabweichung). Oberhalb eines Wertes von 12,3 Punkten weicht damit die jeweilige Wohnungsmarktsituation signifikant von der durchschnittlichen Situation ab. In Gemeinden, die so 13 Punkte und mehr erzielen, ist daher bereits aufgrund der Indikatorenauswertung von einer besonderen Gefährdung des Mietwohnungsmarktes auszugehen. So in den Gemeinden Hörnum, Kampen, List, Wenningstedt-Braderup, Wentorf bei Hamburg und Wyk auf Föhr.

Die 48 Gemeinden erhalten folgende Punktzahlen nach Indikatoren:

		Angebots- mieten	Angebots- mieten	Angebots- mieten	GWZ	GWZ	Steuer- statistik	BA-Statistik	Stat. Nord/ eigene Berechn.	Diverse
		2014	2014	Veränderung 2011-2014	2011	2011	2010	2014	2009-2013	2011 bis 2025
		€ pro m <sup>2</sup>	Anteil unter 6,00 € pro m <sup>2</sup> in %	in %	Leerstand bei Wohnungen (WE) in MFH in %	Anteil Ferien- WE in MFH in %	Einkommen pro Steuer- pflichtigem Land=100	Bezieher SGB II in % der Bevölk.	Diff %-Entw. Haushalte- Wohnungen (%-Punkte)	Prognose Haushalte
	Summe Punkte									
Land	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Gesamtpunktezahl	376	67	73	31	45	23	14	25	17	81
Kommune										
Kampen (Sylt)	15	6	3	0	3	3	0	0	0	0
Wenningstedt-Braderup	15	6	3	3	0	3	0	0	0	0
Hörnum (Sylt)	20	6	3	3	0	3	2	0	0	3
Sylt	12	6	2	0	1	2	0	0	0	1
Wyk auf Föhr, Stadt	16	4	3	3	1	3	1	0	0	1
List	20	6	3	3	3	3	0	0	0	2
Helgoland	12	4	3	3	0	1	1	0	0	0
Norderstedt, Stadt	11	4	3	0	2	0	0	0	0	2
Rellingen	6	2	3	0	0	0	0	0	0	1
Wentorf bei Hamburg	14	4	3	2	2	0	0	0	0	3
Halstenbek	12	4	3	1	2	0	0	0	0	2
Schenefeld, Stadt	9	4	3	0	1	0	0	0	0	1
Wedel, Stadt	8	2	3	0	1	0	0	0	1	1
Oststeinbek	9	1	3	0	2	0	0	0	1	2
Ammersbek	8	1	2	1	2	0	0	0	0	2
Großhansdorf	8	1	3	0	0	0	0	0	1	3
Glinde, Stadt	10	1	1	2	2	0	0	0	1	3
Ahrensburg, Stadt	8	1	2	0	2	0	0	0	0	3
Bargteheide, Stadt	8	0	3	0	2	0	0	0	0	3
Barsbüttel	11	1	3	1	2	0	0	0	1	3
Scharbeutz	8	1	0	0	1	3	0	0	0	3
Reinbek, Stadt	8	1	3	0	2	0	0	0	0	2
Quickborn, Stadt	6	1	2	1	1	0	0	0	0	1
Tangstedt	5	0	2	0	1	0	0	0	0	2
Pinneberg, Stadt	7	0	2	1	1	0	0	1	1	1
Henstedt-Ulzburg	6	0	2	0	1	0	0	0	0	3
Ellerau	11	0	3	1	3	0	0	0	1	3
Trittau	6	0	1	0	0	0	0	0	2	3
Tornesch	5	0	1	0	1	0	0	0	0	3
Kronshagen	4	0	0	1	2	0	0	0	0	1
Bad Schwartau, Stadt	4	0	1	1	1	0	0	0	0	1
Kaltenkirchen, Stadt	4	0	0	0	0	0	0	1	0	3
Bad Segeberg, Stadt	2	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Elmshorn, Stadt	5	0	0	0	0	0	0	3	0	2
Altenholz	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Reinfeld (Holstein), Stadt	3	0	1	0	0	0	0	0	0	2
Bad Oldesloe, Stadt	3	0	0	0	0	0	0	1	0	2
Lübeck, Hansestadt	5	0	0	0	0	0	1	3	1	0
Kiel, Landeshauptstadt	10	0	0	1	1	0	2	3	2	1
Uetersen, Stadt	3	0	0	0	1	0	0	1	0	1
Barmstedt, Stadt	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Bad Bramstedt, Stadt	4	0	0	0	0	0	0	1	0	3
Geesthacht, Stadt	6	0	0	2	0	0	1	2	1	0
Preetz, Stadt	3	0	0	0	1	0	1	1	0	0
Flensburg, Stadt	11	0	0	1	0	0	2	3	2	3
Neumünster, Stadt	5	0	0	0	0	0	2	3	0	0
Schwarzenbek, Stadt	4	0	0	0	0	0	0	1	1	2
Nebel	3	*	*	*	0	2	0	0	0	1

Zudem wird die kommunale Stellungnahme der Gemeinden berücksichtigt, die auf den von den Kommunen erhobenen Wohnraumversorgungsdaten aufbaut. Neben den quantitativen Werten erfolgt somit eine vertiefte qualitative Bewertung unter Einbeziehung der gemeindlichen Struktur. Die Gemeinden verfügen über fundierte Kenntnisse über die aktuelle Wohnsituation vor Ort und die eigenen Planungsvorhaben. Sie können daher eine Einschätzung abgeben, ob die Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung eingeschränkt ist und deshalb eine Mangelsituation bewältigt werden muss. Das Modellergebnis für die 48 geprüften Gemeinden in Schleswig-

Holstein wurde mit den Stellungnahmen der einzelnen Kommunen abgeglichen. Bei einer auftretenden Abweichung zwischen Modellergebnis und Stellungnahme erfolgte in Grenzfällen eine Höherstufung. Eine positive Stellungnahme wird wie ein Indikator mit drei Punkten bewertet. Damit fügt sich die Bewertung der kommunalen Stellungnahme in das bestehende Bewertungssystem ein. Jede Gemeinde könnte daher mit einer positiven kommunalen Stellungnahme 33 Punkte erreichen. Von einem Grenzfall ist bei einem Punktwert oberhalb von 9,15 Punkten auszugehen. Der Wert 9,15 Punkte ergibt sich aus dem Mittelwert (7,8 Punkte) und 30 % der Standardabweichung (1,35 Punkte). Ab diesem Punktwert gibt es somit bereits aus quantitativer Sicht immerhin Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Die positive Stellungnahme der Gemeinde gibt hier den Ausschlag für eine Aufnahme in die Mietpreisverordnung. Bei sechs Kommunen (Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Kiel, Norderstedt und Sylt) ist dies der Fall. Diese fünf Kommunen haben eine positive kommunale Stellungnahme abgegeben und werden somit in die Verordnung aufgenommen. Dazu im Einzelnen: Halstenbek führt in seiner Stellungnahme aus, dass aufgrund der Hamburger Randlage der Wohnungsmarkt als angespannt zu betrachten ist und hält deswegen den Erlass einer Mietpreisverordnung für erforderlich. Ebenso befürworten Barsbüttel und Norderstedt den Erlass einer Mietpreisverordnung. In Kiel ergeben sich aus dem Wohnraumberechnungsbericht deutliche Anzeichen für einen sich verengenden Wohnungsmarkt. Die sich abzeichnende Bautätigkeit ist noch nicht ausreichend, um diejenigen, die nach Kiel zuziehen, am Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Aus Sicht der Gemeinde Sylt ist der Erlass einer Mietpreisverordnung dringend erforderlich, da auf Sylt eine als prekär zu bezeichnende regionale Wohnraumsituation vorliegt. Glinde befürwortet eine Mietpreisverordnung, da u.a. die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen seien. Familien, aber auch Alleinerziehende mit Kindern finden kaum noch bezahlbaren Wohnraum.

Während für jede positive kommunale Stellungnahme drei zusätzliche Punkte vergeben werden, wird eine fehlende oder negative Stellungnahme mit 0 Punkten bewertet. Die Aufnahme in die Verordnung lässt sich nicht allein mit einer positiven kommunalen Stellungnahme rechtfertigen. Bei der Bestimmung der angespannten Gebiete wurde eine Methodik gewählt, die sich inhaltlich auf ausgewählte Indikatoren und rechnerisch auf übliche statistische Ableitungen (Mittelwert, Standardabweichung) stützt. Eine kommunale Stellungnahme wird dabei zur sachnäheren Bewertung von Grenzfällen herangezogen. Die kommunale Stellungnahme kann die Methodik aber nur ergänzen, nicht ersetzen. Ist aufgrund der landesweit herangezogenen Bewertungsmaßstäbe keine Anspannungstendenz und damit auch kein Grenzfall gegeben, wäre der Erlass der Verordnung mangels Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen fehlerhaft und die Verordnung damit nichtig. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den kommunalen Stellungnahmen um teils fachliche, teils subjektive Einschätzungen handelt, die nur bedingt auf statistischen Datengrundlagen beruhen. Die neun untersuchten Indikatoren dagegen zeigen die objektiven Gesichtspunkte und stützen sich auf aktuelle und gutachterlich aufbereitete, landesweit verfügbare Daten. Die Kommunen können demgegenüber nur ihren eigenen Wohnungsmarkt

beurteilen. Es fehlt ihnen die Vergleichbarkeit mit den restlichen Kommunen Schleswig-Holsteins. Auf dieser Vergleichbarkeit beruht das System mit Mittelwert und Standardabweichung. Wenn nur die kommunale Stellungnahme entscheidend wäre, blieben diese ermittelten objektiven Kriterien unberücksichtigt. Das methodische Vorgehen des Landes würde nicht konsequent angewendet und folglich angreifbar werden. Die materielle Rechtmäßigkeit der Verordnung insgesamt wäre damit in Frage gestellt. Daher werden die Gemeinden Ahrensburg (8 Punkte), Ammersbek (8 Punkte), Großhansdorf (8 Punkte), Henstedt-Ulzburg (6 Punkte), Nebel (3 Punkte), Scharbeutz (8 Punkte) und Wedel (8 Punkte) trotz positiver kommunaler Stellungnahme nicht in die Mietpreisverordnung mit aufgenommen. Umgekehrt gilt auch, dass durch negative kommunale Stellungnahmen die auf Basis objektiver Daten ermittelte Gefährdung bei Überschreiten des Grenzwertes die Aufnahme in die Verordnung nicht abgewendet werden kann.

Die geprüften Gemeinden können nach Auswertung der Indikatoren und der kommunalen Selbsteinschätzung in drei Gruppen eingeteilt werden („Gefährdungskaskade“):

1. Angespannter Wohnungsmarkt (ab 13 Punkten) im Sinne der Mietpreisverordnung mit der Rechtsfolge einer Mietbeschränkung bei Mietbeginn. Wohnungspolitische Maßnahmen werden gezielt eingesetzt.
2. Wohnungsmarkt mit Anspannungstendenzen (ab 10 Punkten), der einer besonderen Beobachtung bedarf und für den wohnungspolitische Maßnahmen durch Kommune und Land zu prüfen sind, jedoch noch nicht die ultima ratio einer Mietpreisbremse rechtfertigt.
3. (Noch) Entspannte Wohnungsmärkte

Im Ergebnis sind die in § 1 genannten zwölf schleswig-holsteinischen Gemeinden in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen worden. Der Anwendungsbereich bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Eine Begrenzung auf einzelne Gemeindeteile ist nicht möglich, da die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Teilgebiete, in denen eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gegeben ist, nicht in der notwendigen regionalen Tiefe zur Verfügung stehen. Ohne belastbares Datenmaterial kann eine rechtssichere Abgrenzung einzelner Gemeindeteile nicht erfolgen. Im Übrigen kann nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Unterversorgung mit Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung auch dann noch vorliegen oder drohen, wenn der Wohnungsmarkt ein leichtes Übergewicht des Angebots über die Nachfrage erreicht zu haben scheint (BVerwG, Urteil vom 11. März 1983, Az.: 8 C 102/81, BVerwG. Beschluss vom 13. März 2003, Az.: 5 B 253/02). Es kann nur schwer von tatsächlicher Wohnraumversorgungsgefährdung eines Stadtteils ausgegangen werden, wenn innerhalb einer Kommune in einem anderen Quartier ausreichender und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung, des Fehlens landesweit verfügbarer einheitli-



cher statistischer Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen und den von den Kommunen ausgesprochenen Voten, wird daher von einer Differenzierung in den Gemeinden abgesehen. Die sich in der Analyse ergebende Gebietskulisse soll daher für das gesamte kommunale Gebiet gelten.

Letztlich ergeben sich für die 48 Gemeinden folgende Punktzahlen:

Gemeinde	Punktzahl nach Indikatoren	Ergebnis Stellungnahme	Gesamtpunktzahl mit Stellungnahme	Fällt unter VO-Mietpreisbremse
1. Hörnum	20	Ja	23	Ja
2. List	20	Ja	23	Ja
3. Kampen	15	Ja	18	Ja
4. Wenningstedt-Braderup	15	Ja	18	Ja
5. Wyk auf Föhr	16		16	Ja
6. Sylt	12	Ja	15	Ja
7. Halstenbek	12	Ja	15	Ja
8. Barsbüttel	11	Ja	14	Ja
9. Norderstedt	11	Ja	14	Ja
10. Wentorf bei Hamburg	14		14	Ja
11. Glinde	10	Ja	13	Ja
12. Kiel	10	Ja	13	Ja
13. Helgoland	12		12	Nein
14. Ellerau	11		11	Nein
15. Ahrensburg	8	Ja	11	Nein
16. Ammersbek	8	Ja	11	Nein
17. Großhansdorf	8	Ja	11	Nein
18. Flensburg	11	Nein	11	Nein
19. Scharbeutz	8	Ja	11	Nein
20. Wedel	8	Ja	11	Nein
21. Henstedt-Ulzburg	6	Ja	9	Nein
22. Oststeinbek	9	Nein	9	Nein
23. Schenefeld	9		9	Nein
24. Bargteheide	8		8	Nein
25. Reinbek	8		8	Nein
26. Pinneberg	7	Nein	7	Nein
27. Geesthacht	6		6	Nein
28. Nebel	3	Ja	6	Nein
29. Quickborn	6	Nein	6	Nein
30. Rellingen	6	Nein	6	Nein
31. Trittau	6	Nein	6	Nein
32. Elmshorn	5	Keine Angabe	5	Nein
33. Lübeck	5	Keine Angabe	5	Nein
34. Neumünster	5	Nein	5	Nein

35. Tangstedt	5		5	Nein
36. Tornesch	5		5	Nein
37. Bad Bramstedt	4	Keine Angabe	4	Nein
38. Bad Schwartau	4		4	Nein
39. Kaltenkirchen	4		4	Nein
40. Kronshagen	4		4	Nein
41. Schwarzenbek	4		4	Nein
42. Bad Oldesloe	3		3	Nein
43. Uetersen	3		3	Nein
44. Preetz	3	Nein	3	Nein
45. Reinfeld (Holstein)	3		3	Nein
46. Bad Segeberg	2		2	Nein
47. Barmstedt	2		2	Nein
48. Altenholz	1	Nein	1	Nein

Ja= positive Stellungnahme

Nein= negative Stellungnahme

Keine Angabe= Rückantwort ohne Festlegung

Leere Spalte= keine Antwort der Gemeinde

## Zu § 2

Die Norm regelt das Inkrafttreten sowie das Außerkrafttreten der Verordnung.

Die Verordnung wird gemäß § 556 d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf fünf Jahre befristet.