



# Die Wohnungsmärkte in Bayern – Zwischen Regulierung und Nichtregulierung

LMR Christian Rahm

Bayerisches Staatsministerium des Innern,  
für Bau und Verkehr



# Miet-/wohnungsrechtliche Regelungen mit räumlich beschränkter Anwendung

- ▶ Mietpreisbremse (§ 556d BGB)
- ▶ Absenkung der Kappungsgrenze (§ 558 BGB)
- ▶ Verlängerung der Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB)
- ▶ Wohnungsbindungsrechtliches Benennungsverfahren (Art. 5 BayWoBindG)
- ▶ Sonderfall: Zweckentfremdungsrecht (Art. 1 ZwEWG)



# Anknüpfung für besondere miet- oder wohnungsrechtliche Regelungen

## Gebiete

- ▶ in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist
- ▶ mit angespannten Wohnungsmärkten
- ▶ mit erhöhtem Wohnungsbedarf



# Gebietskulissen der MiSchuV

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.	Regierungsbezirk Oberbayern			
1.1	1. Kreisfreie Städte			
1.1.1	Ingolstadt	ja	ja	nein
1.1.2	München	ja	ja	ja
1.1.3	Rosenheim	ja	ja	ja
1.2	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen			
1.2.1	Bad Heilbrunn	ja	ja	ja
1.2.2	Bad Tölz	ja	ja	ja



# Gebietskulissen der MiSchuV

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
...	...	...	...	...
<b>3.1</b>	<b>Kreisfreie Stadt</b>			
3.1.1	Regensburg	ja	ja	ja
<b>3.2</b>	<b>Landkreis Regensburg</b>			
3.2.1	Neutraubling	ja	ja	ja
<b>4.</b>	<b>Regierungsbezirk Oberfranken</b>			
<b>4.1</b>	<b>Kreisfreie Stadt</b>			
4.1.1	Bamberg	ja	ja	ja



# Sonderfall: Zweckentfremdungsrecht

- ▶ Keine staatliche Gebietskulisse
- ▶ Gemeinde bestimmt durch Satzung die Anwendung
- ▶ Voraussetzung: Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (geänderter Art. 1 ZW EWG)



# Verfahrensablauf

- ▶ Ermittlung einer **vorläufigen Wohnungsversorgungsquote** für alle bayerischen Gemeinden
- ▶ **Einbeziehung** der maßgeblichen **Gemeinden**
- ▶ **Auswertung und Bewertung** der Daten, der Angaben der Gemeinden und ergänzender Informationen der Landratsämter und Regierungen
- ▶ Bildung einer **vorläufigen Gebietskulisse**
- ▶ **Anhörung** der Gemeinden mit **abweichender** Einschätzung
- ▶ Vorschlag einer **Gebietskulisse** für den VO-Geber



# Datenerhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden 2014 - Bewertungskriterien

Kriterium Nr.	Kriterium Name	Berechnung oder Erhebung	Regionaler Detailgrad
1	Wohnungsversorgungsquote in % am 31.12.2013	B	Gemeinde
2	Wohnungsüberhang/-defizit am 31.12.2013	B	Gemeinde
3	Bauintensität (fertig gestellte Wohnungen 2011- 2013/ Wohnungsbestand 2010) in %	B	Gemeinde
4	Bauüberhang 2013 in Relation zum Wohnungsbestand 2013 in %	B	Gemeinde
5	Erstvermietungsmiete liegt um ...€ höher als die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 zumutbare Miete	E	Gemeinde



# Datenerhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden 2014 - Bewertungskriterien

Kriterium Nr.	Kriterium Name	Berechnung oder Erhebung	Regionaler Detailgrad
6	Erstvermietungsmiete liegt um ... % höher als die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 zumutbare Miete	E	Gemeinde
7	Regionale Mietbelastungsquote (aus Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010) in %	B	zusammengefasste Kreise
8	Mittlere Wartezeit bis zur Vermittlung einer Sozialwohnung in Monaten	E	Gemeinde
9	Versorgte Sozialmietwohnungssuchende in %	E/B	Gemeinde
10	Nicht versorgte Sozialmietwohnungssuchende in % - normiert an der Zahl der Haushalte	E/B	Gemeinde
11	Entwicklungsprognose: prozentuale Veränderung der Bevölkerung minus prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes	E	Gemeinde



# Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum

BGH, Urt. v. 04.11.2015 - VIII ZR 217/14 zur Berliner  
Kappungsgrenzen(senkungs)-Verordnung:

Den Landesregierungen ist **in mehrfacher Hinsicht**  
ein politischer **Beurteilungs- und**  
**Gestaltungsspielraum** eingeräumt

- ▶ allgemein bei der **Einschätzung der**  
**Wohnungsversorgungslage**
- ▶ bei der Auswahl der **räumlichen Bezugsebene**  
(nach Gemeinden oder Gemeindeteilen)
- ▶ bei der Auswahl des **methodischen Konzepts**



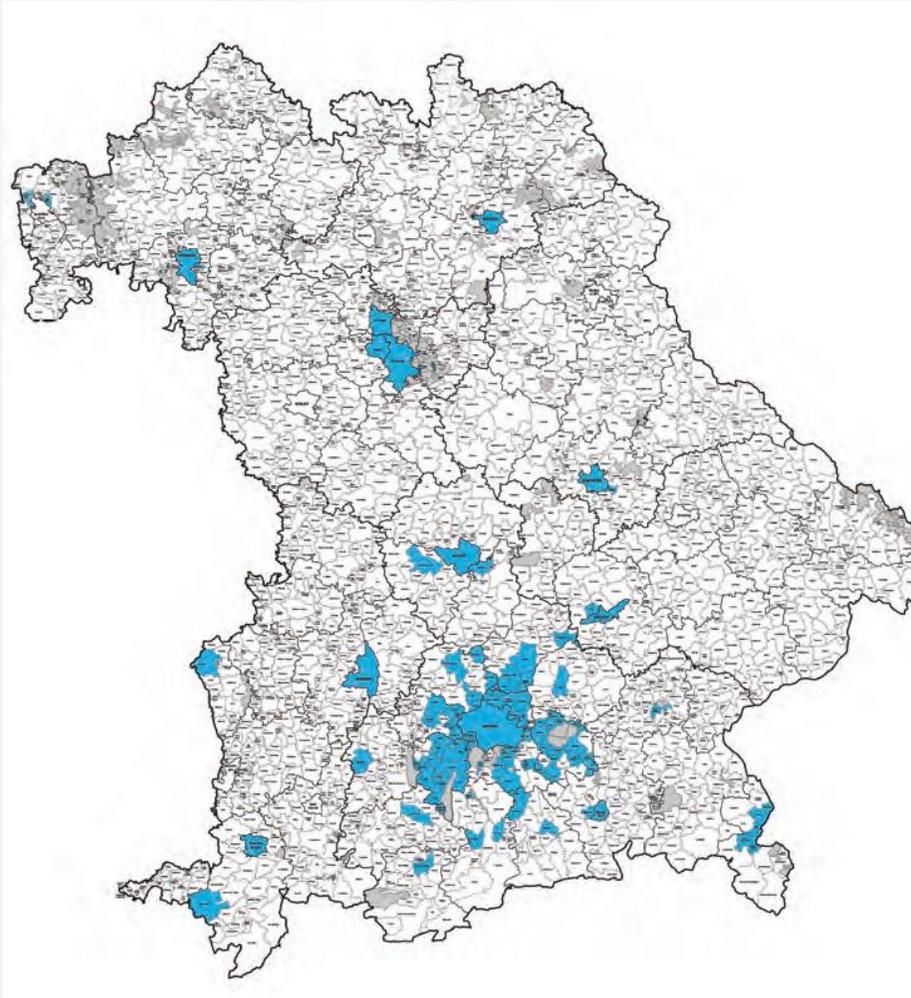
# Rechtsprechung zu den miet- und wohnungsrechtlichen Gebietskulissen

## Fazit:

- ▶ Die **empirische Grundlage** ist für die Gebietsbestimmung unverzichtbar, die eigentliche Rechtsetzungsarbeit mit einer abschließenden **Gesamtschau** darf aber nicht unterschätzt werden!
- ▶ Es wird **nichts Unmögliches** verlangt!
- ▶ Es gibt **nicht nur eine** richtige Entscheidung!



# Gebietskulisse Benennungsverfahren ab 2016



Gebiete mit erhöhtem  
Wohnungsbedarf

© Bayerisches Landesamt für Statistik



# Mietpreisbremse - formale Begründungspflicht

## ▶ § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB:

„Aus der Begründung muss sich ergeben, **auf Grund welcher Tatsachen** ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.“



# Beschluss der Bauministerkonferenz vom 20./21. Oktober 2016

- ▶ Aufnahme der Erhebungsmerkmale
  - Nettokaltmiete
  - Leerstandsgründe und Leerstandsdauerin die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2021 erforderlich
  
- ▶ Entsprechende Bitte an Bundesinnenminister und Vorsitzenden der Innenministerkonferenz



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!