

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Möblierter Wohnraum in Baden-Württemberg

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welcher Anteil der in Baden-Württemberg vermieteten Wohnungen wird nach ihrer Kenntnis möbliert angeboten?
2. Wie hat sich dieser Anteil seit 2016 entwickelt?
3. Wie haben sich die Mietpreise möbliert angebotener Wohnungen seit 2016 entwickelt?
4. Welchen Aufschlag für die Möblierung auf die Miete hält die Landesregierung abhängig von der Ausstattung für angemessen?
5. Werden Wohnungen im Landesbesitz möbliert vermietet und wenn ja, wie hoch ist deren Anteil an der Gesamtzahl der vom Land vermieteten Wohnungen?
6. Sieht die Landesregierung vor dem Hintergrund der möbliert angebotenen Mietwohnungen ein Problem für bezahlbares Wohnen?
7. Ist der Landesregierung bekannt, dass durch das Vermieten möblierter Wohnungen die Mietpreisbremse de facto umgangen wird?
8. Wie bewertet die Landesregierung diesen Sachverhalt, wenn ihr dieser bekannt ist?
9. Welche Schritte unternimmt die Landesregierung, um Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten bei möblierten Wohnungen zu schützen?

27.7.2022

Born SPD

Eingegangen: 28.7.2022 / Ausgegeben: 29.8.2022

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Begründung

Es fällt auf, dass insbesondere in den einschlägigen Internetportalen für die Vermietung von Wohnungen häufig möblierter Wohnraum angeboten wird. Dabei sind die Angebotsmieten nicht selten weit über dem durchschnittlichen Preisniveau und über der Grenze, an der die Mietpreisbremse greifen würde. Deshalb interessiert, wie hoch der Anteil möbliert angebotener Wohnungen ist und wie die Landesregierung mit dieser Thematik umgeht.

Antwort

Mit Schreiben vom 17. August 2022 Nr. MLW26-27-133/60 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und dem Ministerium der Justiz und für Migration die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Welcher Anteil der in Baden-Württemberg vermieteten Wohnungen wird nach ihrer Kenntnis möbliert angeboten?*
2. *Wie hat sich dieser Anteil seit 2016 entwickelt?*
3. *Wie haben sich die Mietpreise möbliert angebotener Wohnungen seit 2016 entwickelt?*

Zu 1., 2. und 3.:

Die Ziffern 1 bis 3 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Der Landesregierung liegen zum Anteil der möblierten Mietwohnungen und der Entwicklung der Mietpreise keine amtlichen Daten vor. In der Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnsituation“ wird nicht zwischen möblierten und nicht-möblierten Wohnungen unterschieden.

Es ist aber anhand von Fachveröffentlichungen davon auszugehen, dass der Anteil möblierter Wohnungen am gesamten Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren gestiegen ist. Die höhere Nachfrage nach möblierten Wohnungen entspricht einem bundesweiten Trend, der bereits seit 2012 zu beobachten ist, was vor allem auf Veränderungen in der Arbeitswelt zurückgeführt wird.

Insgesamt scheint aber die Marktanteilsquote möblierter Wohnungen nicht nur durch strukturelle Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt, sondern auch durch veränderte Vertriebsformen bei der Vermietung von Wohnungen und auch durch statistische Effekte beeinflusst.

In Städten, in denen die Mietpreise für unmöblierte Wohnungen gestiegen sind, sind auch die Mietpreise für möblierte Wohnungen stärker gestiegen.

4. *Welchen Aufschlag für die Möblierung auf die Miete hält die Landesregierung abhängig von der Ausstattung für angemessen?*

Zu 4.:

Bezüglich der Höhe des Möblierungszuschlags gibt es keine übereinstimmenden Bewertungssätze. Nach der Rechtsprechung ist der Möblierungszuschlag im Einzelfall festzustellen. Maßgeblich für die Bemessung ist insbesondere die Art der Einrichtung, der Zeitwert der überlassenen Möbel und deren Lebensdauer. Außerdem ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Gegenstände durch die Be-

nutzung regelmäßig weiter an Wert verlieren werden. Es muss also eine angemessene Abschreibung berücksichtigt werden.

5. Werden Wohnungen im Landesbesitz möbliert vermietet und wenn ja, wie hoch ist deren Anteil an der Gesamtzahl der vom Land vermieteten Wohnungen?

Zu 5.:

Wohnungen im Landesbesitz werden regelmäßig nicht möbliert vermietet. Nur in Einzelfällen ist Wohnraum möbliert, beispielsweise aufgrund der Sonderwohnform als Wohnheimplatz. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Landeswohnbestand ist eine fortlaufende Gesamtstatistik bisher entbehrlich.

6. Sieht die Landesregierung vor dem Hintergrund der möbliert angebotenen Mietwohnungen ein Problem für bezahlbares Wohnen?

Zu 6. und 9.:

Die Ziffern 6 und 9 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Siehe Ausführungen zu Ziffer 9.

7. Ist der Landesregierung bekannt, dass durch das Vermieten möblierter Wohnungen die Mietpreisbremse de facto umgangen wird?

8. Wie bewertet die Landesregierung diesen Sachverhalt, wenn ihr dieser bekannt ist?

Zu 7. und 8.:

Die Ziffern 7 und 8 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

§ 549 Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nimmt bestimmte Wohnraummietverhältnisse vom Anwendungsbereich wesentlicher Vorschriften zum Schutz des Mieters aus, konkret von den Regelungen zur Mietpreisbeschränkung gem. §§ 556d ff. BGB (sog. Mietpreisbremse), zur Zulässigkeit von Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis gem. §§ 557 ff. BGB und zum Kündigungsschutz.

Das betrifft insbesondere nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Der Beweggrund des Gesetzgebers für diese Ausnahme besteht in dem fehlenden Schutzbedürfnis des Mieters. Denn dieser Wohnraum soll in der Regel für den Mieter gerade nicht den Lebensmittelpunkt darstellen (vgl. Staudinger/Artz, BGB, § 549 Rn. 6; vgl. Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 27). Nur durch die „*überragende Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt des menschlichen Daseins gebietet die Sozialstaatsverpflichtung des Grundgesetzes nach Art. 20a GG*“ indes, den vertrags-treuen Mieter vor willkürlichen Kündigungen und damit dem Verlust seiner Wohnung zu schützen (vgl. Bundestagsdrucksache 7/2011, S. 7).

Ausgenommen vom sozialen Mietrecht wird ferner nach § 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder sonst mit ihm im Haushalt lebenden Personen überlassen wurde. Diese enge räumliche Einbeziehung des Mieters in die Wohn- und Lebensverhältnisse des Vermieters, nicht indes die Ausstattung des Wohnraums mit Möbeln, rechtfertigt freilich nach Auffassung des Gesetzgebers eine Ausnahme vom Kündigungsschutz und der Mieterhöhungen (vgl. Bundestagsdrucksache 7/2011, S. 7). Dieser persönliche Einschlag des Mietverhältnisses bedingt es zugleich, dass die Vergleichbarkeit mit anderen Wohnungen kaum möglich ist, sodass der Gesetzgeber auch von den Regelungen zur Mietpreisbeschränkung eine Ausnahme

macht (vgl. Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 27). Bei unvermindertem Mieterschutz müsste überdies gerade bei Wohnräumen, die Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sind, damit gerechnet werden, dass dieser Wohnraum leer stehen bliebe, insbesondere bei sehr günstigem Wohnraum (vgl. Münch-KommBGB/Bieber, 8. Aufl., § 549 Rn. 15).

Mit Ausnahme der dargestellten räumlichen Sonderkonstellation nach § 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB kommen die Regelungen zur Mietpreisbeschränkung gemäß §§ 556d ff. BGB auch für Mietverhältnisse über möblierten Wohnraum zur Anwendung, wenn nicht ein anderer Ausnahmetatbestand zugleich begründet ist.

Im Übrigen hat die Landesregierung, um ein klares politisches Signal gegen Umgehungskonstruktionen zu setzen, die Bundesratsinitiative von Hamburg vom 1. September 2021 – Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, Drucksache 683/21 – unterstützt.

9. Welche Schritte unternimmt die Landesregierung, um Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten bei möblierten Wohnungen zu schützen?

Zu 9.:

Der beste Schutz vor hohen Mieten, unabhängig ob möbliert oder unmöbliert, ist ein möglichst großes Angebot an Wohnraum. Zur Bekämpfung des Wohnungsmangels werden deshalb vor allem positive Anreize für mehr Wohnungsbau gebraucht.

Die Landesregierung hat bereits zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen, um der angespannten Wohnungsmarktlage in Städten und Gemeinden entgegenzuwirken.

Zu den wohnungspolitischen Maßnahmen zählen insbesondere:

1. Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung ist Teil der umfassenden Wohnungspolitik des Landes. Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2022“ ist zum 1. Juni 2022 mit einer noch attraktiveren Angebotsstruktur in Kraft getreten. Vier Aspekte standen dabei im Vordergrund:

- Sicherung der Attraktivität der Förderangebote, um eine anhaltende Nachfrage nach den bestehenden Förderangeboten zu gewährleisten,
- gezielte Steigerung der Attraktivität der Förderangebote, um die Zahl geförderter Wohnungen nicht nur konstant zu halten, sondern zu erhöhen,
- Steigerung der Langfristigkeit der Förderangebote sowie
- Anpassungen an Anforderungen des Klimaschutzes und Erfordernisse der Nachhaltigkeit.

2. Städtebauförderung

In Baden-Württemberg besteht bereits seit Jahren ein förmlicher Fördervorrang für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien. Im Zusammenspiel mit der Förderung der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen, aber auch von Gewerbe- und Bahnbrachen, wird mit Hilfe der Städtebauförderung ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. So werden die Kommunen mit den baulich-investiven Finanzhilfen in die Lage versetzt, aktive und vorausschauende Bodenpolitik sowie Innentwicklung zu betreiben und die baureifen Flächen zu darstellbaren Konditionen zu vermarkten. In der Folge kann damit bezahlbarer und geförderter Wohnraum entstehen.

Dass der Bedarf an den Finanzhilfen unverändert hoch ist, belegt das diesjährige Programmvolumen, das auch im 51. Jahr der Städtebauförderung erneut mehrfach überzeichnet war. Mit Finanzhilfen in Höhe von 237 Millionen Euro fördert das Ministerium Landesentwicklung und Wohnen 2022 über 310 städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Gleichzeitig ist die Städtebauförderung ein langfristiges Konjunkturprogramm, das nicht nur eine hohe Anstoßwirkung für Folgeinvestitionen mit sich bringt, sondern auch große Beschäftigungseffekte – insbesondere örtlich und regional – entfaltet.

3. Wohnraumoffensive

Zielsetzung der Wohnraumoffensive des Landes ist es, neue Wege zu finden, wie Kommunen auf dem Weg zu mehr bezahlbarem, sozial gemischtem Wohnraum unterstützt werden können, wie eine aktive kommunale Bodenpolitik ermöglicht werden und zugleich innovatives Planen und Bauen befördert werden kann. Dazu gehören:

- Grundstücksfonds

Ziel des Grundstücksfonds ist es, diejenigen Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, die aufgrund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind, selbst aktiv zu werden. Das Land springt in dieser Situation ein, kauft das Grundstück auf und hält es für einen zuvor vereinbarten Zeitraum im Grundstücksfonds, den die Kommune benötigt, um eine Bauleitplanung umzusetzen bzw. die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen zu schaffen. In dieser Zeitspanne kann die Kommune zudem Rücklagen für einen späteren Grundstückserwerb bilden. Ist die Kommune mit der Schaffung der Rahmenbedingungen erfolgreich, kann sie die Option zum Kauf des Grundstücks nutzen. Dabei hat sie die Möglichkeit, den Preis selbst mitzugestalten. Ausgehend vom Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs kann der Kaufpreis entsprechend des jeweiligen Anteils an bezahlbarem Wohnraum reduziert und maximal bis auf das Niveau des ursprünglichen Einkaufswerts in den Grundstücksfonds abgesenkt werden. Unter der Voraussetzung, dass der Wohnungsmix auf dem Grundstück auch sozialgebundenen Mietwohnraum enthält, kann im Einzelfall eine Reduktion auch darüber hinaus erfolgen.

- Das Kompetenzzentrum Wohnen BW

Das Kompetenzzentrum unterstützt Kommunen auf dem Weg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen des Förderprogramms „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“ erhalten interessierte Kommunen eine kostenfreie Basisberatung als Eingangstor in das Beratungs- und Fördersystem. Sie können anschließend entsprechend ihres jeweiligen konkreten Bedarfs auf insgesamt sieben flexibel miteinander kombinierbare Beratungsmodulen zugreifen. Die Beratungsleistungen decken mit der begleitenden Kommunikation und Bürgerbeteiligung, der Grundlagenermittlung, der Überführung in städtebauliche Rahmensetzungen, der Erarbeitung bedarfsgerechter sowie wirtschaftlich leistbarer Umsetzungskonzepte und der anschließenden Flächenentwicklung alle wesentlichen Umsetzungsschritte ab.

Ebenfalls im Rahmen des Kompetenzzentrums werden mit der Wiedervermietungsprämie Anreize zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum gesetzt. Empfänger der Prämie sind Gemeinden, Städte und Landkreise. Diese können eine Prämie für Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung erhalten, die nachweislich zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben. Die Prämie wird in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt. Sie beträgt zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2 000 Euro je wiedervermieteter Wohnung. Es ist beabsichtigt, im Rahmen des Prämienkatalogs weitere Prämienmodelle zur (Re)Aktivierung von Wohnraum anzubieten.

- Die Patenschaft Innovativ Wohnen BW

Mit dieser Patenschaft will das Land innovative Ansätze für das bezahlbare Wohnen sichtbar machen und zielgerichtet unterstützen. Die Bedürfnisse der Menschen stehen im Mittelpunkt. In diesem Sinne sollen Ansätze und Verfahren identifiziert, kommuniziert und beschleunigt werden, die Wohnen als Prozess denken, die gemeinschaftliche Wohnformen (die nicht zwangsläufig neu, sondern bislang unterrepräsentiert sind) marktfähig machen und diese in den Kontext des Quartiers integrieren. Akteure aus ganz unterschiedlichen Richtungen sollen zusammengebracht und ermutigt werden, gute Ideen, wegweisende Projekte und experimentelle Verfahrensweisen auszuprobieren und einer breiten Öffentlichkeit ins Bewusstsein zu rufen. Die Förderung beispielgebender Projekte des innovativen und zugleich bezahlbaren Wohnens ist das Kernstück der Patenschaft.

Mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ ist zudem als Ziel vorgesehen, zusammen mit allen relevanten Akteure Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

4. Mobilisierung von Flächen

Ein Schlüssel beim Thema Wohnraum ist die Mobilisierung von Flächen für Wohnzwecke. Die Landesregierung setzt sich seit Langem für eine nachhaltige, effiziente und ressourcenschonende Raum- und Siedlungsentwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung ein. Ziel der Landesregierung ist es, die bedarfsgerechte Ausweisung von Flächen durch die Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit mit dem Vorrang der Innenentwicklung und der effizienten Nutzung der Flächen in Einklang zu bringen. Das Land setzt eine breite Palette von Maßnahmen und Instrumenten zur Unterstützung der Kommunen bei der herausfordernden Aufgabe der Innenentwicklung ein, u. a.:

- Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Das Programm unterstützt u. a. Konzepte zur Aktivierung von Leerständen und Brachen in den Kommunen. Gefördert werden zudem sogenannte kommunale Flächenmanagerinnen und Flächenmanager, die Innenentwicklungspotenziale wie etwa Baulücken, Leerstände und Gewerbebrachen für Wohnzwecke aktivieren. Zu deren Aufgaben gehört insbesondere auch die Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnzwecke. Die Maßnahmen bilden die Grundlage für die Wiedernutzung und Weiterentwicklung von un- oder untergenutzten Grundstücken und Brachflächen. Im Förderjahr 2021 wurde der Kreis der Antragsberechtigten auf die Träger der Regionalplanung erweitert. Angesichts der hohen Nachfrage wurde das Förderprogramm 2022 finanziell aufgestockt.

- Mit der sogenannten „Grundsteuer C“ wird den Kommunen in Baden-Württemberg künftig ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie gezielt einen Anreiz setzen können, baureife, aber unbebaute Grundstücke im Innenbereich zu mobilisieren.

5. Städtebau und Bauleitplanung

Die zielgerichtete und am Bedarf orientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen, sowohl im innerörtlichen Kontext (zum Beispiel durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung) als auch durch die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Außenbereich, setzt einen qualitätsvollen Städtebau und verfahrenstechnisch eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung voraus. Aus diesem Grund beraten die Landesbehörden, insbesondere die Regierungspräsidien, die kommunalen Planungsträger auf Wunsch bei schwierigen Rechts- und Verfahrensfragen in der Bauleitplanung. Themen, die von grundsätzlicher Bedeutung sind, werden in den Dienstbesprechungen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen behandelt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen unterstützt eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung flankierend durch praktische Arbeitshilfen für die am Planen und Bauen Beteiligten. Mit besonderem Blick auf die kommunalen Entscheidungsträger wurde im Sommer 2018 die Broschüre „Beschleunigter Wohnungsbau – Effizienz bei der Baulandgewinnung und in Planverfahren“ herausgegeben, die insbesondere für kommunale Baulandmodelle, effiziente Planungs- und Umsetzungsverfahren und die Möglichkeiten von Nutzungsmischung und Nutzungsdichte sensibilisieren soll. Als Ergebnis der Arbeit der Wohnraum-Allianz wurde im Dezember 2019 zudem der „Handlungsleitfaden Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ herausgegeben, der sowohl verfahrensbezogene als auch inhaltliche Hinweise für einen effizienten und rechtssicheren Umgang mit dieser Thematik unter anderem in der Bauleitplanung gibt und damit die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum befördern soll. Daneben gibt es weitere themen-spezifische Kurzbroschüren und Arbeitshilfen, die regelmäßig aktualisiert werden.

6. Landesbauordnung (LBO)

Auf der Grundlage des Ergebnisses einer umfassenden Überprüfung der Landesbauordnung mit dem Ziel einer Erleichterung des Wohnungsbaus und dem Ziel, die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern, wurde die Landesbauordnung unter Einbeziehung und der Empfehlungen der Wohnraum-Allianz zum 1. August 2019 geändert. Dabei wurden bauliche Standards abgebaut oder modifiziert, um das Bauen einfacher und kostengünstiger zu gestalten. Weitere Änderungen dienen der Beschleunigung und der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Die Prüfung von Möglichkeiten zur Entbürokratisierung des Bauordnungsrechts und zur Beschleunigung des baurechtlichen Verfahrens ist eine Daueraufgabe der Landesregierung. Sofern die Prüfung weiteren Handlungs- und Änderungsbedarf ergibt, ist eine Umsetzung im Rahmen der kommenden Überarbeitung der Landesbauordnung denkbar.

7. Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung

Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn vom 6. Oktober 2020 (GBl. S. 803) ist bis 30. Juni 2025 gültig. Grundlage ist die bundesrechtliche Verordnungsermächtigung in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). In der Folge darf die Miete in 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Dies gilt nach § 556f BGB allerdings nicht für Neubauten und für umfassend modernisierte Wohnungen.

Die Mietpreisbremse umfasst 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bezogen auf die Einwohnerzahl repräsentieren diese rund 36 Prozent der Bevölkerung.

8. Erlass der Kappungsgrenzenverordnung

Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen vom 16. Juni 2020 (GBl. S. 408) ist ebenfalls bis 30. Juni 2025 gültig.

Nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb für Mieterhöhungen im Bestand die Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent herabgesetzt wird. Zielsetzung der Verordnung ist somit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten den Mietanstieg im laufenden Vertragsverhältnis und damit bei Bestandsmieten zu dämpfen.

Die Kappungsgrenzenverordnung als weitere mietschützende Verordnung umfasst dieselben 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten wie die Mietpreisbegrenzungsverordnung.

9. Erlass der Kündigungssperrfristverordnung

Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen vom 16. Juni 2020 (GBl. S. 409) ist ebenfalls bis zum 30. Juni 2025 gültig.

Nach § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb die Kündigungssperrfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen von drei auf bis zu zehn Jahre verlängert werden kann. Zielsetzung der Verordnung ist somit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten den Mieterinnen und Mietern, die infolge einer nach Überlassung erfolgten Umwandlung des Mietwohnraums in Wohnungseigentum und durch dessen Veräußerung erhöhter Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind, einen längeren Bestandsschutz zu gewähren.

Die Landesregierung hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und die Kündigungssperrfrist in den 89 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten auf fünf Jahre verlängert.

Im Ergebnis wurde damit der Gleichlauf der Kappungsgrenzen- und der Kündigungssperrfristverordnung mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung sichergestellt. Eine weitere Verlängerung dieser Verordnung wird zu gegebener Zeit anhand der Situation der Wohnungsmärkte zu prüfen sein.

10. Sonstiges

Angesichts der Situation bundesweit steigender Miet- und Immobilienpreise nicht nur in Baden-Württemberg, sondern bundesweit, wurden in den letzten Jahren auch auf Bundesebene etliche Regelungen zur Verbesserung des Mieterschutzes umgesetzt:

- Verschärfungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung durch
 - Einführung eines Auskunftsanspruchs für die Mieterseite über die Vormiete zum 1. Januar 2019,
 - Einführung eines Rückforderungsanspruchs der Mieterseite bei überhöhter Miete und Verlängerung der Verordnungsermächtigung an die Länder um weitere fünf Jahre bis 2025 zum 1. April 2020.
- Absenkung der zulässigen Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen von 11 Prozent auf 8 Prozent zum Januar 2019.
- Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre, damit zugleich Dämpfung des Mietniveaus, zum 1. Januar 2020.
- Wohngeldreform mit Anhebung des Leistungsniveaus zum 1. Januar 2020 und mit Dynamisierung, d. h. automatische Anpassung an das Miet- und Einkommensniveau alle 2 Jahre, beginnend ab 1. Januar 2022. Von den Wohngelderhöhungen profitieren über 50.000 Haushalte in Baden-Württemberg.

Einkommenschwache Bürgerinnen und Bürger, insbesondere Wohngeldbeziehende, werden von den aktuell hohen und sehr schnell steigenden Kosten für Strom- und Heizenergie überproportional hart getroffen und können diesen Belastungen nicht ausweichen. Daher stellt das aktuelle Heizkostenzuschussgesetz 2022 für wohngeldbeziehende Haushalte eine passgenaue Unterstützung dar. Der einmalige Heizkostenzuschuss, der einen nach der Anzahl der berücksichtigten Haushaltsmitglieder nach dem Wohngeldgesetz gestaffelten Zu-

schuss als Ausgleich für die erhöhten Heizkosten der Heizperiode 2021/2022 vorsieht, kann auf diese Weise eine hohe Zielgenauigkeit für die Bürgerinnen und Bürger erreichen. Die Auszahlung an wohngeldbeziehende Haushalte in Baden-Württemberg wird zum 1. September 2022 erfolgen.

- Mietspiegelreform mit Verbesserungen zur Erstellung von Mietspiegeln und deren Transparenz und Rechtssicherheit zum 1. Juli 2022.

In Vertretung

Dr. Schneider
Ministerialdirektor