

Landesverordnung
über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach
§ 201 a des Baugesetzbuchs

Vom ...

Aufgrund des § 201 a Satz 1 des Baugesetzbuchs vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier sind Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a des Baugesetzbuchs.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Mainz, den

Die Ministerpräsidentin

Begründung

A. Allgemeines

I. Wesentlicher Inhalt des Verordnungsentwurfs

1. Anlass und Rechtsgrundlage

Das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) hatte eine Reihe von Neuregelungen für das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Folge.

Eingeführt wurde unter anderem mit der Aufnahme von § 201 a BauGB eine Verordnungsermächtigung der Länder zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebietskulissen wird die Anwendung des Vorkaufsrechts, die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans und die Ausübung des Vorkaufsrechts erleichtert.

Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 muss die Rechtsverordnung außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden. Beteiligt werden sollen darüber hinaus die Gemeinden Frankenthal (Pfalz), Koblenz, Worms, der Rhein-Pfalz-Kreis und die Landkreise Alzey-Worms, Bad Kreuznach, Germersheim und Mainz-Bingen.

Die Rechtsverordnung gilt für die Anwendung der neu geschaffenen Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3 und § 175 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein nach § 201 a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

§ 31 Abs. 3 BauGB regelt, dass in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201 a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von der Möglichkeit der Befreiung kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201 a BauGB Gebrauch gemacht werden.

Durch § 175 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB schließlich werden die Möglichkeiten der Gemeinde, ein Baugebot zu erlassen, erweitert. Danach kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201 a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

Im Gesetzestext greift der Gesetzgeber auf den Begriff des „angespannten Wohnungsmarkts“ zurück, den er bereits im Kontext der Mietpreisbremse und Kappungsgrenze nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verwendet hat. Die Formulierungen in dem neuen Paragraphen im Baugesetzbuch sind dabei identisch zu § 556 d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse).

2. Verfahren

2.1 Erstellung des Gutachtens

Das Ministerium der Finanzen beauftragte die empirica AG, Berlin, mit der Erstellung eines Fachgutachtens. Dieses soll eine gesicherte Datenbasis auf wissenschaftlicher Grundlage zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz schaffen. Dieses Gutachten wurde am 28. September 2021 dem Ministerium der Finanzen übermittelt. Es verwendet die gleiche Methodik wie die Gutachten, die die empirica AG bereits in den Jahren 2015, 2019 und 2020 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 § 201 a BauGB 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 § 201 a Satz 3 BauGB 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 § 201 a Satz 3 BauGB aufgeführten Indikatoren sind weder verpflichtend noch abschließend.

2.2.2 Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg (§ 201 a Satz 3 Nr. 1 BauGB) und Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau (§ 201 a Satz 3 Nr. 3 BauGB)

Aus Sicht der Landesregierung sind ein stärkerer Anstieg der Mieten als im Bundesgebiet (§ 201 a Satz 3 Nr. 1) und Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau (§ 201 a Satz 3 Nr. 3 BauGB) keine hinreichenden Indikatoren, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu belegen.

Das Kriterium eines überdurchschnittlichen Mietpreisanstiegs für sich genommen ist kein geeignetes Kriterium zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes, da die Ausgangsbasis dabei vernachlässigt wird. So können die Angebotsmieten zwar stark ansteigen, aber weiterhin im Niveau deutlich unter dem Bundeswert liegen. Gleichzeitig können in Kommunen die Mieten in den letzten zwei Jahren „nur“ durchschnittlich gestiegen sein, wobei das Mietniveau aber deutlich über dem bundesweiten Mittel liegt (Tabelle 4).

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 4). Gegen den Indikator Miethöhe aber spricht grundsätzlich, dass damit praktisch ausschließlich in größeren Städten und verstärkten 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 beziehungsweise 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 (§ 201 a Satz 3 Nr. 3 BauGB) erscheint nur sehr bedingt geeignet.

Dieser Indikator hat den Nachteil, 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 Bundesgesetzgeber 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 (§ 201 a Satz 3 Nr. 2 BauGB) und geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 201 a Satz 3 Nr. 4 BauGB)

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 dann 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 sowie im Rhein-Pfalz-Kreis und den Landkreisen Alzey-Worms, Bad Kreuznach, Germersheim und Mainz-Bingen (Tabelle 1).

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, wie bei den bisherigen Gutachten, weiterhin 120 v. H. des Durchschnitts interpretiert werden. Der Gesetzgeber hat in § 201 a Satz 3 Nr. 3 BauGB 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 2020 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. Es kann dann eine regional hohe Mietbelastung auch dadurch entstehen, dass die Wohnflächen dort besonders groß sind. Dies ist gerechtfertigt, da die Nachfragenden 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 (VGRdL) 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 2018 vor. Sie werden daher bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben. Dies erfolgt in zwei Schritten. Zunächst werden die Kreisergebnisse von 2018 mit den Landesergebnissen der VGRdL für die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte bis 2019 fortgeschrieben. Die weitere Fortschreibung bis zum Jahr 2020 erfolgt mit den Landesergebnissen der VGRdL für die Arbeitnehmerentgelte der Jahre 2019 und 2020.

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 durchschnitt-

lichem 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, 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 78 v. H. des Bundesdurchschnitts relativ geringe Löhne gezahlt (Arbeitnehmerentgelt laut VGRdL) – was im Wesentlichen eine Folge der Wirtschaftsstruktur ist –, während gleichzeitig aber die verfügbaren Einkommen der dort wohnenden Haushalte deutlich überdurchschnittlich sind (117 v. H. des Bundesniveaus). In der benachbarten kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein werden hingegen die mit Abstand höchsten Arbeitnehmerentgelte in Rheinland-Pfalz gezahlt (135 v. H. des Bundesdurchschnitts), denen vergleichsweise niedrige Haushaltseinkommen (86 v. H. des Bundesniveaus) gegenüberstehen. Die Ursache liegt im Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort und dem täglichen Pendeln zwischen beiden Orten. 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. Die Angaben zu den Arbeitnehmerentgelten liegen für die Ebene der Landkreise für das Jahr 2019 vor. Diese werden daher mit den Landesergebnissen der VGRdL für die Arbeitnehmerentgelte bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben. Demnach ist die Mietbelastung der Arbeitnehmer in den kreisfreien Städten Mainz, Landau in der Pfalz, Trier, Speyer und Neustadt an der Weinstraße sowie in sechs

Landkreisen (Landkreis Alzey-Worms, Landkreis Bad Dürkheim, Landkreis Kaiserslautern, Landkreis Südliche Weinstraße, Rhein-Pfalz-Kreis, Landkreis Trier-Saarburg) überdurchschnittlich hoch.

2.2.4 Fazit

Eine Leerstandsquote von weniger als 4 v. H. und eine überdurchschnittliche Mietbelastung liegen 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 nicht in die Gebietskulisse einbezogen.

Auch im Landkreis Alzey-Worms liegt der Wohnungsleerstand mit 3,7 v. H. (Tabelle 1) 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 7,71 Euro nur 91 v. H. des Bundesdurchschnitts (Tabelle 4). 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.

II. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Verordnung entstehen keine Kosten.

III. Ergebnis der Beteiligung

(...)

IV. Folgenabschätzung

Es handelt sich nicht um ein Verordnungsvorhaben mit großer Wirkungsbreite oder erheblichen Auswirkungen, das eine Gesetzesfolgenabschätzung erforderlich machen würde.

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 mit einem angespannten Wohnungsmarkt. In diesen Gebieten sind die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3, § 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 BauGB anwendbar.

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 wird verzichtet. Denn bei den in Rheinland-Pfalz betroffenen Städten handelt es sich um relativ klei-

ne 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 Landesverordnung.

Unter Beachtung des § 201 a Satz 5 BauGB wird der Ermächtigungsrahmen vollständig ausgeschöpft.

Selbst wenn bei der Mietentwicklung zukünftig ein Stillstand oder ein leichter Rückgang und bei der Leerstandsquote ein leichter Anstieg zu beobachten wäre, würde dies innerhalb eines für Wohnimmobilienmärkte relativ kurzen Zeitraums von fünf Jahren nicht zu einem Wegfall der nach relativ strengen Kriterien festgestellten angespannten Lage führen können.

C. Datengrundlage

Tabelle 1: Fortschreibung des Leerstands nach Zensus 2011 in Rheinland-Pfalz bis 2019

	Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2019 fortgeschrieben		Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2019 fortgeschrieben
Mainz (KS)	0,9%	Ahrweiler (LK)	4,7%
Landau in der Pfalz (KS)	1,7%	Kaiserslautern (KS)	4,9%
Germersheim (LK)	2,0%	Bitburg-Prüm (LK)	5,0%
Speyer (KS)	2,0%	Neuwied (LK)	5,2%
Ludwigshafen am Rhein (KS)	2,0%	Westerwaldkreis (LK)	6,0%
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	2,1%	Bernkastel-Wittlich (LK)	6,2%
Mainz-Bingen (LK)	2,8%	Donnersbergkreis (LK)	6,2%
Koblenz (KS)	2,8%	Kaiserslautern (LK)	6,4%
Trier (KS)	2,9%	Daun (LK)	6,4%
Frankenthal (Pfalz) (KS)	2,9%	Rhein-Lahn-Kreis (LK)	6,8%
Worms (KS)	3,2%	Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	7,4%
Alzey-Worms (LK)	3,7%	Altenkirchen (Westerwald) (LK)	8,0%
Bad Kreuznach (LK)	3,9%	Zweibrücken (KS)	8,7%
Südliche Weinstraße (LK)	4,0%	Kusel (LK)	9,5%
Bad Dürkheim (LK)	4,1%	Birkenfeld (LK)	9,8%
Neustadt a.d. Weinstr. (KS)	4,2%	Cochem-Zell (LK)	10,3%
Trier-Saarburg (LK)	4,3%	Südwestpfalz (LK)	11,1%
Mayen-Koblenz (LK)	4,4%	Pirmasens (KS)	14,6%

Rote Markierung, wenn Wert unter 4 %.

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

empirica

Tabelle 2: Verfügbares Einkommen, Arbeitnehmerentgelt und Mietbelastung in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2020

	Fortschreibung 2020 - Index Deutschland=100			
	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer	Verfügb. EK der privaten Haushalte je Einwohner	Mietbelastung der...	
			Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer	Einkommen je Einwohner
Koblenz (KS)	103	96	104	112
Ahrweiler (LK)	83	104	119	95
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	85	96	91	80
Bad Kreuznach (LK)	87	98	113	100
Birkenfeld (LK)	84	96	78	68
Cochem-Zell (LK)	79	99	96	76
Mayen-Koblenz (LK)	88	99	104	92
Neuwied (LK)	90	102	103	91
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	88	105	95	80
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	86	98	96	84
Westerwaldkreis (LK)	84	114	109	81
Trier (KS)	91	92	120	118
Bernkastel-Wittlich (LK)	83	99	107	90
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	86	99	119	104
Vulkaneifel (LK)	83	97	92	79
Trier-Saarburg (LK)	76	104	142	103
Frankenthal (Pfalz) (KS)	107	95	94	105
Kaiserslautern (KS)	95	84	93	105
Landau in der Pfalz (KS)	87	94	132	122
Ludwigshafen am Rhein (KS)	135	86	82	128
Mainz (KS)	106	98	121	130
Neustadt a. d. W. (KS)	84	113	130	96
Pirmasens (KS)	86	86	69	70
Speyer (KS)	100	110	125	113
Worms (KS)	88	93	116	111
Zweibrücken (KS)	99	90	77	84
Alzey-Worms (LK)	80	102	138	108
Bad Dürkheim (LK)	78	117	145	96
Donnersbergkreis (LK)	89	96	97	90
Germersheim (LK)	112	101	103	113
Kaiserslautern (LK)	78	95	122	101
Kusel (LK)	77	92	99	84
Südliche Weinstraße (LK)	85	107	130	103
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	78	117	151	102
Mainz-Bingen (LK)	100	115	119	103
Südwestpfalz (LK)	73	102	107	77
Rheinland-Pfalz	93	101	105	97
Deutschland	100	100	100	100

Rote Markierung, wenn Wert 120 und größer.

Quelle: VGRdL, Destatis und empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen
empirica

Tabelle 3: Zusammenfassung - Angespannte Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz 2021

	Fortschreibung 2020 - Index Deutschland=100		Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2019 fortgeschrieben	Angespannter Wohnungs- markt?
	Mietbelastung der...			
	Arbeitnehmer- entgelte je Arbeitnehmer	Einkommen je Einwohner		
Koblenz (KS)	104	112	2,8%	nein
Ahrweiler (LK)	119	95	4,7%	nein
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	91	80	8,0%	nein
Bad Kreuznach (LK)	113	100	3,9%	nein
Birkenfeld (LK)	78	68	9,8%	nein
Cochem-Zell (LK)	96	76	10,3%	nein
Mayen-Koblenz (LK)	104	92	4,4%	nein
Neuwied (LK)	103	91	5,2%	nein
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	95	80	7,4%	nein
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	96	84	6,8%	nein
Westerwaldkreis (LK)	109	81	6,0%	nein
Trier (KS)	120	118	2,9%	ja
Berncastel-Wittlich (LK)	107	90	6,2%	nein
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	119	104	5,0%	nein
Vulkaneifel (LK)	92	79	6,4%	nein
Trier-Saarburg (LK)	142	103	4,3%	nein
Frankenthal (Pfalz) (KS)	94	105	2,9%	nein
Kaiserslautern (KS)	93	105	4,9%	nein
Landau in der Pfalz (KS)	132	122	1,7%	ja
Ludwigshafen am Rhein (KS)	82	128	2,0%	ja
Mainz (KS)	121	130	0,9%	ja
Neustadt a. d. W. (KS)	130	96	4,2%	nein
Pirmasens (KS)	69	70	14,6%	nein
Speyer (KS)	125	113	2,0%	ja
Worms (KS)	116	111	3,2%	nein
Zweibrücken (KS)	77	84	8,7%	nein
Alzey-Worms (LK)	138	108	3,7%	ja
Bad Dürkheim (LK)	145	96	4,1%	nein
Donnersbergkreis (LK)	97	90	6,2%	nein
Germersheim (LK)	103	113	2,0%	nein
Kaiserslautern (LK)	122	101	6,4%	nein
Kusel (LK)	99	84	9,5%	nein
Südliche Weinstraße (LK)	130	103	4,0%	nein
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	151	102	2,1%	ja
Mainz-Bingen (LK)	119	103	2,8%	nein
Südwestpfalz (LK)	107	77	11,1%	nein
Rheinland-Pfalz	105	97		
Deutschland	100	100		

Rote Markierung, wenn Index der Mietbelastung Leerstand 120 und größer und Leerstand unter 4 %.

Quelle: VGRdL, Destatis und empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 4: Nettokaltmieten in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2018-2020 mit Niveauindex und Wachstumsindex (nachrichtlich)

	Miete in €/m ²		Niveauindex D=100		Entwicklung 2018 bis 2020 p.a. in %
	Median		2020		
	2018	2020	2020	in %	
Koblenz (KS)	7,99	8,57	101		+3,6
Ahrweiler (LK)	6,67	7,50	88		+6,0
Altenkirchen (Westenwald) (LK)	5,38	5,75	68		+3,4
Bad Kreuznach (LK)	6,79	7,33	86		+3,9
Birkenfeld (LK)	4,91	5,20	61		+3,0
Cochem-Zell (LK)	5,29	5,66	67		+3,4
Mayen-Koblenz (LK)	6,19	6,82	80		+5,0
Neuwied (LK)	6,25	6,90	81		+5,1
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	5,43	6,11	72		+6,1
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	6,00	6,40	75		+3,3
Westerwaldkreis (LK)	6,04	6,50	77		+3,7
Trier (KS)	9,00	9,38	111		+2,1
Bernkastel-Wittlich (LK)	5,91	6,40	75		+4,1
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	6,33	7,08	83		+5,8
Vulkaneifel (LK)	5,29	5,81	69		+4,8
Trier-Saarburg (LK)	7,07	7,50	88		+3,0
Frankenthal (Pfalz) (KS)	7,47	8,00	94		+3,5
Kaiserslautern (KS)	6,92	7,69	91		+5,4
Landau in der Pfalz (KS)	8,59	9,17	108		+3,3
Ludwigshafen am Rhein (KS)	8,18	8,99	106		+4,8
Mainz (KS)	11,01	11,92	141		+4,1
Neustadt a. d. W. (KS)	7,69	8,14	96		+2,9
Pirmasens (KS)	4,67	5,00	59		+3,5
Speyer (KS)	8,49	9,29	110		+4,6
Worms (KS)	7,47	8,21	97		+4,8
Zweibrücken (KS)	5,52	5,81	69		+2,6
Alzey-Worms (LK)	6,88	7,71	91		+5,9
Bad Dürkheim (LK)	7,30	8,00	94		+4,7
Donnersbergkreis (LK)	5,83	6,43	76		+5,0
Germersheim (LK)	7,66	8,55	101		+5,7
Kaiserslautern (LK)	6,00	6,47	76		+3,8
Kusel (LK)	5,21	5,60	66		+3,7
Südliche Weinstraße (LK)	7,07	7,74	91		+4,6
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	7,58	8,29	98		+4,6
Mainz-Bingen (LK)	8,33	8,97	106		+3,8
Südwestpfalz (LK)	5,05	5,51	65		+4,5
Rheinland-Pfalz	6,99	7,60	90		+4,3
Deutschland	7,95	8,48	100		+3,3

Rote Markierung, wenn Wert 120 und größer.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

empirica