

## **Begründung zur Thüringer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung -ThürMietBegrVO-)**

### **A. Allgemeines**

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurden unter anderem Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) aufgenommen. Die Landesregierungen werden mit § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn greift.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Rechtsverordnung muss nach § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Zudem muss sie nach § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB begründet werden. Aus ihrer Begründung muss zum einen deutlich werden, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt (§ 556d Abs. 2 Satz 6 BGB). Zum anderen muss sich aus ihr nach § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Zunächst waren die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu ermitteln. Dazu wurden die im § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren herangezogen. Darüber hinaus wurden zusätzlich die Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnraums und die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen untersucht. Als weiterer Aspekt wurde der Wohnungsbedarf für Asylbewerber und Flüchtlinge geprüft.

1. Zu den Indikatoren im Einzelnen:

1.1 Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB).

Aufgrund der vor dem Jahr 2010 zur Verfügung stehenden zum Teil nur geringen Daten wurde für die Beantwortung der Frage der Entwicklung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Bestandsmiete) der Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 zugrunde gelegt. Die Zahlen für den Bund und die Städte stellen dabei absolute Zahlen dar.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bund	4,96				5,64	
Erfurt	5,11	5,16	5,24	5,24	5,42	5,53
Jena				6,24		6,60

Danach ergibt sich folgende durchschnittliche Mietsteigerung p. a.:

Bund: 3,42 %

Erfurt: 1,64 %

Jena: 2,88 %.

Fazit:

Zwar liegt entsprechend des vorliegenden Datenmaterials die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Stadt Jena absolut höher als im Bundesdurchschnitt, jedoch ist hier allein die prozentuale Mietpreissteigerung ausschlaggebend. Sowohl in der Stadt Erfurt als auch in der Stadt Jena steigen danach die Mieten nicht stärker als im Bundesdurchschnitt. Danach ist der Indikator für die beiden Städte nicht erfüllt.

Angebotsmiete:

Zusätzlich wurde für die Analyse ein Vergleich der Angebotsmieten vorgenommen. Entsprechende Zahlen wurden nur von der Stadt Erfurt zu den Neuvertragsmieten mitgeteilt. Allerdings sind diese Zahlen nur bedingt aussagekräftig, weil Neuverträge im Falle eines Erstbezugs nach Neubau von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Insofern wurden die Neuvertragsmieten modellhaft als Angebotsmieten im Sinne einer Wiedervermietung zugrunde gelegt. Daraus ergab sich für die Stadt Erfurt folgende Mietpreisentwicklung - im Vergleich zur durchschnittlichen bundesweiten Mietpreissteigerung (Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>):

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bund	6,20	6,38	6,59	6,82		
	100 %	103 %	106,3 %	110 %		
Erfurt	5,42	5,56	5,57	5,97	6,14	6,42
	100 %	102,6 %	102,8 %	110,1 %	113,3 %	118,4 %

Aus der Übersicht ergibt sich, dass bis zum Jahr 2013 die durchschnittliche Mietpreissteigerung in der Stadt Erfurt unter dem Bundesdurchschnitt lag beziehungsweise dem Bundesdurchschnitt entsprach. Für die Jahre 2014 und 2015 liegen vom Statistischen Bundesamt noch keine Angaben vor, so dass ein Vergleich hier nicht möglich ist. Davon ausgehend, dass sich der Bundesdurchschnitt auch in den beiden Jahren in etwa gleicher Weise entwickelt hat, ist auch bei den Angebotsmieten für die Stadt Erfurt keine deutlich stärkere Mietpreissteigerung gegenüber dem Bundesdurchschnitt erkennbar.

Fazit:

Aus den vom Bund und den Städten gemeldeten Zahlen zur Bestands- und Angebotsmiete geht somit hervor, dass der genannte Indikator von beiden Städten nicht erfüllt wird.

1.2 Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB).

Der Indikator konnte mangels Datenmaterials für die beiden Städte nicht unmittelbar berechnet werden. Es lässt sich aber eine überschlägige Berechnung der Kaltmieten für die Stadt Erfurt und die Stadt Jena wie folgt anstellen. Nach Information des Bundes lag die Bruttowarmmietbelastung laut Berechnung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung im Jahr 2013 bei 28,7 %. Setzt man diese Angabe in das Verhältnis zum durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen der Städte, so ergibt sich folgende Modellrechnung:

Erfurt: durchschnittlich verfügbares Einkommen 2011 2 734,00 € x 28,7 % = 784,66 €  
 Jena: durchschnittlich verfügbares Einkommen 2011 2 567,00 € x 28,7 % = 736,73 €

Wenn man diese Mietbelastung für eine Durchschnittswohnung beispielsweise von großzügig bemessenen 70 m<sup>2</sup> annimmt, würde sich für die Stadt Erfurt eine Bruttowarmmiete von 11,21 €/m<sup>2</sup> und für die Stadt Jena von 10,52 €/m<sup>2</sup> ergeben. Bei einem ebenfalls großzügig angenommenen Betriebskostenanteil von 3,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergäben sich somit durchschnittliche Kaltmieten von 8,21 €/m<sup>2</sup> für die Stadt Erfurt und 7,52 €/m<sup>2</sup> für die Stadt Jena.

Fazit:

Im Vergleich zu den in den Tabellen zur Nettokaltmiete und Angebotsmiete für die Städte Erfurt und Jena aufgeführten durchschnittlichen Nettokaltmieten werden diese Beträge nicht erreicht. Somit wird auch dieser Indikator von beiden Städten nicht erfüllt.

1.3 Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB).

Die Bevölkerungsentwicklung in Thüringen im Zeitraum von 2011 bis 2014 stellt sich nach Angaben des Landesamtes für Statistik wie folgt dar:

					Zuwachs	Quote in %		
Bevölkerung in	2011	2012	2013	2014	2011-2014	2011/12	2012/13	2013/14
Thüringen gesamt	2 188 589							
Erfurt	201 952	203 485	204 880	206 219	4 267	0,76	0,69	0,65
Jena	106 428	106 915	107 679	108 208	1 780	0,46	0,71	0,49

Die bereinigten Wohnungsbestände (Zuwachs = Neubau plus Modernisierung abzüglich Abriss und Rückbau) entwickelten sich im gleichen Zeitraum wie folgt:

					Zuwachs	Quote in %		
Wohnungen in	2011	2012	2013	2014	2011-2014	2011/12	2012/13	2013/14
Erfurt	114 188	114 585	114 959	115 356	1 168	0,35	0,33	0,35
Jena	58 976	59 537	60 179	60 850	1 874	0,95	1,08	1,11

Davon Neubaufertigstellung:

	2011	2012	2013	2014	Gesamt
Erfurt	297	417	385	408	1 507
Jena	324	581	666	684	2 255

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug in Thüringen im Jahr 2011 (laut Zensus) 2,07 Personen je Haushalt. Dies ergibt 1 058 817 Haushalte in Thüringen.

Die Stadt Erfurt verzeichnete von 2011 bis 2014 einen Bevölkerungszuwachs von 4 267 Personen. Bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,07 Personen müssten grundsätzlich etwa 2 061 Wohnungen im gleichen Zeitraum nachgefragt worden sein. Tatsächlich fertiggestellt wurden jedoch nur 1 507 Wohnungen.

Im Rahmen der Prüfung dieses Indikators wurden zudem Überlegungen angestellt, den Leerstand in die Bewertung mit einzubeziehen. Hierbei wurde festgestellt, dass der Leerstand in der Stadt Erfurt von 2011 bis 2014 um gut drei Viertel abgebaut wurde und sich zum Erhebungszeitpunkt 2014 mit 3,9 %<sup>1</sup> im Bereich der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Mobilitätsreserve von 2 % bis 4 % bewegte. Liegt die Zahl der leerstehenden Wohnungen aber lediglich innerhalb der Grenzen dieser Mobilitätsreserve oder gar darunter, so ist faktisch nicht von Leerstand zu sprechen. Insofern ist eine Einbeziehung des Leerstandes bei der Beurteilung des bewerteten Indikators nicht angezeigt.

Für die Stadt Jena betrug der Bevölkerungszuwachs 1 780 Personen (entspricht 860 Haushalten), fertiggestellt wurden im Stadtgebiet 2 255 Wohnungen.

Fazit:

In Auswertung dieser Daten ist festzustellen, dass dieser Indikator lediglich in der Stadt Erfurt erfüllt wird. Die vorliegenden Daten weisen hier ein erhebliches Defizit zwischen dem Zuwachs an Bevölkerung/Haushalten und den fertiggestellten neu gebauten Wohnungen aus. In der Stadt Jena dagegen wurde ausreichend neuer Wohnraum geschaffen, um den Zuwachs an neuen Haushalten abzudecken.

#### 1.4 Geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Im Hinblick auf das Merkmal des „geringen Leerstandes“ kann die Zensuserhebung aus dem Jahr 2011 für Thüringen herangezogen werden. Diese wies eine Leerstandsquote von rund 6,9 % (rund 80 760 Wohnungen) aus. Fortschreibungsfähige Daten sind für Thüringen insgesamt seitdem nicht verfügbar. Allerdings kann insoweit die jährliche Datenerhebung, die vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft bei den im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. organisierten kommunalen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen abgefragt wird, herangezogen werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: jährliche Leerstandsumfrage des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft bei den im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. organisierten Unternehmen. Die Daten geben etwa 50 % des Mietwohnungsbestandes wieder. Fortschreibungsfähige Daten nach dem Zensus 2011 liegen nicht vor.

	<b>Zensus 2011</b> (Stand 9. Mai 2011)			<b>2014</b>		
	eigener Wohnungsbestand	darunter Leerstand	leerstehend Angabe in %	eigener Wohnungsbestand	darunter Leerstand	leerstehend Angabe in %
<b>Thüringen (TLS)</b>	<b>1 162 028</b>	<b>80 758</b>	<b>6,9</b>			
<b>Wohnungswirtschaft gesamt</b> (TMIL-Abfrage)				<b>263 385</b>	<b>22 152</b>	<b>8,4</b>
Erfurt	114 055	5 604	4,9	38 748	1 521	3,9
Jena	58 798	1 195	2,0	24 889	475	1,9

Auch wenn die Mitglieder des Verbandes nur über etwa die Hälfte des gesamten Mietwohnungsbestandes verfügen und somit die Angaben nur etwa die Hälfte des Mietwohnungsbestands beinhalten, stellen diese Daten zumindest ein Indiz für die dargestellte Hochrechnung dar.

Zur konkreten Wohnraumnachfrage wurden durch die beiden Städte keine Angaben gemacht. Bei der Ermittlung der Wohnraumnachfrage ist unter anderem die Ermittlung der zuzugsbedingten Nachfrage von Bedeutung, da hierdurch weiterer Wohnraum nachgefragt wird. Die zuzugsbedingte Nachfrage kann anhand der Haushaltsentwicklung geschätzt werden. Die Wohnraumnachfrage in Deutschland wird regelmäßig in verschiedenen Studien (zum Beispiel Thüringer Wohnungsmarktbericht, Wohnungsmarktbericht Bayern 2014, Wohnungsmarktbeobachtung NRW 2010/2011, Wohnungsmarktbericht Berlin 2009) unmittelbar aus der Entwicklung der Haushalte und insoweit mittelbar aus der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet.

Die zur Beurteilung des Indikators herangezogenen Daten zur Bevölkerungsentwicklung haben ihre Grundlage in der amtlichen Statistik (Statistisches Jahrbuch). Zudem wird die durchschnittliche Haushaltsgröße für Thüringen laut Zensus 2011 mit 2,07 Personen je Haushalt ermittelt. Mit diesen aktuellen statistischen Daten wurde, genau wie in den oben angeführten Studien, die Wohnungsnachfrage abgeleitet.

Wenn man danach den Bevölkerungszuwachs der zwei Städte in das Verhältnis zur durchschnittlichen Haushaltsgröße in Thüringen setzt, ergibt sich folgender Haushaltszuwachs für die Städte im Zeitraum von 2011 bis 2014:

Erfurt: 2 061 Haushalte,  
Jena: 860 Haushalte.

Dies entspricht einer zusätzlichen jährlichen Wohnraumnachfrage von etwa 515 Wohnungen in der Stadt Erfurt und 215 Wohnungen in der Stadt Jena.

Der Gesetzgeber geht im Gesetzestext selbst davon aus, dass der Zuwachs der Wohnbevölkerung und die große Nachfrage grundsätzlich unterschiedliche Kriterien darstellen. Dennoch besteht ein zumindest mittelbarer Zusammenhang zwischen beiden Kriterien, da sich die Nachfrage zu einem nicht unerheblichen Teil über die Anzahl der Haushalte aus der Bevölkerung – und insbesondere auch über die Anzahl neu hinzukommender Haushalte – definiert.

Die Beurteilung, ob es sich im konkreten Fall um eine hohe Nachfrage handelt, hängt dabei auch entscheidend von den jeweiligen regionalen Gegebenheiten ab. So ist bei einer absolut gesehen niedrigeren Zahl an vorhandenen Wohnungen je Kommune eine Nachfrage in Höhe von 5 % marktintensiver, als in Kommunen, die in absoluten Zahlen eine weitaus größere Anzahl an ver-

fügbarem Wohnraum haben. Ein Vergleich der Städte Jena und Erfurt zum Beispiel mit den Metropolen München, Berlin, Hamburg bietet sich aufgrund der dortigen, anders gelagerten regionalen Gegebenheiten nicht an. Insofern kann für die Stadt Erfurt eine Nachfrage von 2,5 Wohnungen je tausend Einwohner oder für die Stadt Jena von 2,0 Wohnungen je tausend Einwohner durchaus ebenso beurteilt werden, wie eine Nachfrage von 3,6 Wohnungen je tausend Einwohner für die Region Hamburg.

Vergleicht man die Nachfrage in der Stadt Erfurt mit 2,5 Wohnungen je tausend Einwohner und der Stadt Jena mit 2,0 Wohnungen je tausend Einwohner mit den anderen Regionen Thüringens, die laut amtlicher Statistik von Bevölkerungs-, Haushalts- und in der Folge somit von Nachfrage-rückgang geprägt sind, so kann man für die Städte Erfurt und Jena anhand der regionalen Gegebenheiten von einer „großen Nachfrage“ sprechen.

Fazit:

Der Begriff „große Nachfrage“ ist nicht definiert. Die Begründung zum Mietrechtsnovellierungs-gesetz sieht auch von starren Vorgaben ab. Jedes Land kann in jedem Einzelfall anhand einer Ge-samtschau erklären, ob die Indikatoren erfüllt sind. Da mit wachsenden Haushaltszahlen grund-sätzlich auch die Nachfrage nach Wohnraum steigt, besteht in der Stadt Erfurt bei einer zusätzli-chen jährlichen Wohnraumnachfrage von 515 Wohnungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl im Vergleich zu den übrigen Regionen Thüringens eine große Nachfrage. Für die Stadt Jena ist die große Nachfrage nach Wohnraum bereits bei einer zusätzlichen jährlichen Wohnraumnachfrage von 215 Wohnungen aufgrund der niedrigeren Bevölkerungszahl gegenüber der Stadt Erfurt ge-geben.

Wie unter Nummer 1.3 ausgeführt, ist eine für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Mobilitätsreserve von 2 % bis 4 % als normal anzusehen. Insoweit ist in beiden Städten prak-tisch nicht von Leerstand zu sprechen, beziehungsweise ist dieser als gering einzuordnen und damit dieser Indikator sowohl von der Stadt Erfurt als auch von der Stadt Jena erfüllt.

Es wird darüber hinaus in der Gesetzesbegründung zur Prüfung der Frage, ob die Ausweisung einer Gemeinde oder von Teilen einer Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Woh-nungsmarkt in Betracht kommt, auf das Erfordernis einer tatsächlichen statistischen Erhebung hingewiesen, soweit keine zeitnah erhobenen Daten vorliegen. Da insoweit entsprechende Zah-len vorlagen, konnte auf das angesprochene Erfordernis verzichtet werden.

#### 1.5 Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnraums und Entwicklung der Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen (WBS)

Entwicklung der Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen (inkl. Fremd-Wohnberech-tigungsscheinen)

Jahr	Anzahl WBS Erfurt	Anzahl WBS Jena
2011	598	676
2012	593	539
2013	574	538
2014	536	483
2015 <sup>2</sup>	530	420

---

<sup>2</sup> Stand: September 2015

## Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnraums

Jahr	Anzahl belegungsgebundener Wohnungen gesamt Erfurt	Anzahl belegungsgebundener Wohnungen gesamt Jena
2015	2 266	1 036
2016	2 250	1 024
2017	2 017	989
2018	1 786	796
2019	1 759	774
2020	1 759	
2021	1 759	574
2022	1 737	
2023	1 730	
2024	1 464	497
2025	884	
2026	661	
2027		
2028		473
2029		
2030		243

### Fazit:

Anhand der Zahlen ist erkennbar, dass der belegungsgebundene Wohnraum in den kommenden Jahren, so wie bisher auch, weiter abnehmen wird. Gleichzeitig bewegt sich die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine und damit die Nachfrage nach belegungsgebundenem Wohnraum auf einem relativ gleichbleibenden Niveau für die Stadt Erfurt beziehungsweise auf einem leicht sinkenden Niveau für die Stadt Jena. Aus dieser etwa gleichmäßigen Entwicklung der Zahl an Wohnberechtigungsscheinen bei stetig sinkender Verfügbarkeit von belegungsgebundenem Wohnraum ist insofern der Schluss zu ziehen, dass die Nachfrage nach belegungsgebundenem Wohnraum das Angebot auch in den kommenden Jahren übersteigen wird. Betrachtet man zusätzlich, dass die Zahl belegungsgebundener Wohnungen auf einer perspektivisch belastbaren Datenbasis beruht und aufgrund der Rentenentwicklungen mit einer zunehmenden Zahl Anspruchsberechtigter von Wohnberechtigungsscheinen zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbedarf in diesem Segment zunimmt. Zudem gibt die Tabelle der Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnraums den Gesamtbestand an belegungsgebundenem Wohnraum und nicht den Bestand an freiem belegungsgebundenem Wohnraum wieder. Insofern ist davon auszugehen, dass der Bestand an freiem belegungsgebundenem Wohnraum in beiden Städten nur einen Bruchteil des in der Tabelle angegebenen Wertes ausmacht. In beiden Städten sind daher die Indikatoren erfüllt.

Als weiterer Aspekt darf letztlich die aktuelle Entwicklung der Aufnahme von Asylbewerbern und Flüchtlingen - auch auf dem Wohnungsmarkt - nicht aus dem Blick verloren werden. Unabhängig davon, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, wie hoch die Zahl der in Thüringen verbleibenden Flüchtlinge und anerkannten Asylbewerber sein wird, so kann doch davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil dieses Personenkreises in Thüringen verbleiben wird. Gerade aufgrund ihrer infrastrukturellen Situation sind die großen Städte auch als Wohnort für diese Personen besonders attraktiv. Vor diesem Hintergrund sind sie von dem zusätzlichen Wohnungsbedarf der anerkannten Asylbewerber und Flüchtlinge in hervorgehobener Weise betroffen.

Auch wenn sich die Zahl der anerkannten Asylbewerber und Flüchtlinge derzeit noch nicht konkret bestimmen lässt, tragen sie gerade dort zu einer nicht unerheblichen Erhöhung der Wohnungsnachfrage bei, was zu einer Reduzierung des Wohnungsangebotes führen wird. Diese Tatsache verschärft insbesondere in den Städten, die schon jetzt einen geringen Wohnungsleerstand aufweisen, die dortige Wohnungssituation. Sowohl die Stadt Erfurt als auch die Stadt Jena werden davon betroffen sein.

Aufgrund seiner derzeitigen Unbestimmbarkeit stellt der genannte Aspekt zwar keinen eigenständigen Indikator dar, aus dem ein angespannter Wohnungsmarkt in den Städten Erfurt und Jena abzuleiten wäre, jedoch ist er als unterstützendes Indiz im Rahmen der Gesamtschau aller zu berücksichtigenden individuellen Gegebenheiten zu werten.

Gesamtfazit:

In der Gesamtschau der aufgeführten Indikatoren und des ergänzend angesprochenen Aspekts der Entwicklung der Zahl von Asylbewerbern und Flüchtlingen lässt sich somit sowohl für die Stadt Erfurt als auch für die Stadt Jena ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB bejahen.

Mit dem Erlass einer Verordnung zur Mietpreisbremse wird den beiden Städten Zeit verschafft, durch weiteren, insbesondere sozialen Wohnungsneubau für eine Entlastung am Wohnungsmarkt zu sorgen.

## 2. 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 auf dem angespannten Wohnungsmarkt Abhilfe zu schaffen.

Um den in ihren Städten aufgetretenen angespannten Wohnungsmarkt zu beseitigen, haben die Städte Erfurt und Jena eine erhöhte Neubautätigkeit sowie verstärkte Modernisierungsmaßnahmen im Bestand geplant, die die Landesregierung so weit wie möglich unterstützen wird.

Erfurt:

Fertigstellungsjahr voraussichtlich	EFH+DHH in Bau / in Verkauf / im Verfahren	Geschosswohnungsbau Neubau			Geschosswohnungsbau gesamt	Zuwachs gesamt
		in Bau	beantragt / in Vorbereitung	im B-Plan Verfahren		
2015	34	263	-	-	263	297
2016	117	310	36	-	346	463
2017	118	23	229	192	444	562
2018	91	-	64	423	487	578
2019	80	-	20	412	432	512
2020	20	-	-	185	185	205
2021 und später	-	-	-	65	65	65
Summe 2015 - 2020	460	596	349	1 277	2 222	2 682

<sup>3</sup> Quelle: Stadtverwaltung Erfurt



Jena:

„Eine offensive Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Erschließung und Mobilisierung stellen das wichtigste Instrument dar, um bei wachsender Bevölkerung der zusätzlichen Nachfrage gerecht zu werden. Stadtrat und Stadtverwaltung verfolgen für die Zeit bis 2030 folgende quantitative Ziele im Wohnungsbau (Ein- und Mehrfamilienhäuser) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung:

- Realisierung von 1 450 neuen Wohneinheiten bis 2022
- Realisierung von weiteren 1 200 neuen Wohnungen bis 2030.“<sup>4</sup>

Auch wenn es sich hier um den Maßnahmenplan der Landesregierung handelt, so sind die vorgenannten Maßnahmen der Städte Erfurt und Jena ein wichtiger Bestandteil, um einem angespannten Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Mit der Aufnahme dieser, nur von den Kommunen ausführbaren Maßnahmen, soll verdeutlicht werden, dass die Maßnahmen der Landesregierung nur in engem Zusammenwirken mit den Kommunen umzusetzen sind.

Flankiert werden diese Maßnahmen zum einen durch die Wohnraumförderprogramme des Landes. Diese wurden Ende des Jahres 2015 evaluiert. Für das Jahr 2016 ist vorgesehen, die Förderprogramme an die neuen Gegebenheiten anzupassen und attraktiver zu gestalten, um mit der Förderung im sozialen Wohnungsbau eine verbesserte Alternative zum frei finanzierten Wohnungsbau zu schaffen.

Im Rahmen des „Bündnis für gutes Wohnen in Thüringen“ wurde festgelegt, dass das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft in den nächsten drei Jahren Investitionsmittel in Höhe von mindestens 50 Millionen Euro aus dem Thüringer Wohnungsbauvermögen vorrangig für Thüringer Städte mit angespannten Wohnungsmärkten bereitstellt. Mit diesen Investitionsmitteln von mindestens 50 Millionen Euro werden Voraussetzungen geschaffen, um unter anderem die Wohnungsmärkte in diesen beiden Städten zu entspannen. Für die darauf folgenden Jahre ist zu überlegen, inwieweit dann eine darüber hinaus gehende Förderung auch im Sinne des Bündnisziels angezeigt ist. Sofern sich hier ein entsprechender Bedarf abzeichnet, wird die Landesregierung eine weitere Unterstützung prüfen.

Zum anderen soll das ins Leben gerufene „Bündnis für gutes Wohnen in Thüringen“ mit Vertretern der Städte Erfurt, Gera, Jena, Weimar, dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. sowie dem Deutschen Mieterbund Landesverband Thüringen weitergeführt werden. Ziel ist es, im stetigen Gespräch mit den Akteuren des Thüringer Wohnungsmarktes zu sein und hierdurch auf die aktuellen Bedürfnisse und Probleme schneller eingehen zu können. Gemeinsames Ziel ist es, ausgewogene und passgenaue Lösungen und Instrumente zur Entspannung des Wohnungsmarktes und zur Sicherstellung von fairen Teilhabechancen für alle Bewohner zu finden.

## **B. Zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Zu § 1**

Mit der Regelung wird von der in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB eingeräumten Ermächtigung Ge-

---

<sup>4</sup> Quelle: Stadtverwaltung Jena

brauch gemacht und eine Regelung getroffen, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegt.

Zu § 2

§ 2 bestimmt den Zeitpunkt des In- und Außerkrafttretens der Rechtsverordnung.