



Unterrichtung 20/128

der Landesregierung

Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abge- senkter Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB

Die Landesregierung unterrichtet den Schleswig-Holsteinischen Landtag unter Hin-
weis auf Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Ver-
bindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz.

Federführend ist das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

Zuständiger Ausschuss: Innen- und Rechtsausschuss

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Ministerin

An die
Präsidentin des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Frau Kristina Herbst
24105 Kiel

19.12.2023

Mein Zeichen: 32

Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

den beiliegenden Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB übersende ich unter Hinweis auf Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz mit der Bitte um Kenntnisnahme. Der Gesetzentwurf ist gleichzeitig den zu beteiligenden Verbänden zur Anhörung zugeleitet worden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Sütterlin-Waack

Anlage

Landesverordnung
über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach
§ 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches
(Kappungsgrenzenverordnung Schleswig-Holstein – KappVO SH)

Vom

Aufgrund des § 558 Absatz 3 Satz 3 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 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294), verordnet die Landesregierung:

§ 1

In folgenden Gemeinden beträgt die Kappungsgrenze abweichend von § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB 15 Prozent, weil die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist:

1. Ahrensburg,
2. Ammersbek,
3. Aumühle,
4. Bad Schwartau,
5. Bad Segeberg,
6. Bargfeld-Stegen,
7. Bargteheide,
8. Barsbüttel,
9. Bönningstedt,
10. Börnsen,
11. Büsum,
12. Dahme,
13. Elmshorn,
14. Fehmarn,
15. Flensburg,
16. Geesthacht,
17. Glinde,
18. Grömitz,
19. Groß Grönau,
20. Großenbrode,
21. Halstenbek,

22. Hasloh,
23. Heikendorf,
24. Heiligenhafen,
25. Helgoland,
26. Henstedt-Ulzburg,
27. Hohwacht (Ostsee),
28. Hörnum (Sylt),
29. Kaltenkirchen,
30. Kampen (Sylt),
31. Kellenhusen (Ostsee),
32. Kiel,
33. Laboe,
34. List auf Sylt,
35. Lübeck,
36. Neustadt in Holstein,
37. Norderstedt,
38. Oststeinbek,
39. Pinneberg,
40. Quickborn (Kreis Pinneberg),
41. Ratekau,
42. Reinbek,
43. Reinfeld (Holstein),
44. Rellingen,
45. Scharbeutz,
46. Schenefeld (Kreis Pinneberg),
47. Schönberg (Holstein),
48. Siek,
49. Sierksdorf,
50. Stockelsdorf,
51. Sylt,
52. Timmendorfer Strand,
53. Trappenkamp,
54. Trittau,
55. Uetersen,

56. Wedel,
57. Wenningstedt-Braderup (Sylt),
58. Wentorf bei Hamburg,
59. Wittdün auf Amrum,
60. Wohltorf,
61. Wrixum,
62. Wyk auf Föhr.

§ 2

Diese Verordnung tritt am [... *bitte einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats ...*] in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des [... *bitte einsetzen: Datum nach Ablauf von fünf Jahren*] außer Kraft.

Die vorstehende Verordnung wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel, den

Daniel Günther
Ministerpräsident

Dr. Sabine Sütterlin-Waack
Ministerin für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport

**Begründung zur Landesverordnung
über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach
§ 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**

1. Anlass und Rechtsgrundlage

§ 558 Absatz 3 Satz 3 BGB ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren Gemeinden oder Teile einer Gemeinde zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die in der Verordnung benannten Gebiete unterliegen damit der abgesenkten Kappungsgrenze. Die Erhöhung der Miete nach § 558 BGB darf dort innerhalb von drei Jahren maximal 15 % betragen und nicht wie sonst üblich 20 %. Mieterhöhungen nach § 559 bis § 560 BGB sind von dieser Einschränkung ausgenommen. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden.

Diese Verschärfung der Kappungsgrenze stellt eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechts nach Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG dar und bedarf daher einer sorgfältigen Datenerhebung und Begründung. Grundsätzlich ist Eigentümerinnen und Eigentümern Dispositionsfreiheit hinsichtlich ihres Eigentums grundrechtlich garantiert, hiervon ist auch die Höhe des vereinbarten Mietzinses umfasst. Inwieweit eine Erhöhung im Bestandsmietverhältnis gesetzlich begrenzt werden kann, ergibt sich aus der Abwägung zwischen der Sozialbindung des Eigentums und der Eigentumsgarantie als Grundrecht. In angespannten Wohnungsmärkten geht man von einem erhöhten Schutzbedürfnis der Mieterhaushalte aus, da die Vermieterseite eine stärkere Marktmacht hat. Eine Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte, die die Mieterhöhungen finanziell nicht tragen können, ist nicht ausgeschlossen und würde die Versorgungssituation insgesamt verschlechtern.

Wenn nachweislich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, der den Erlass einer entsprechenden Landesverordnung rechtfertigt. Während in § 558 Absatz 3 BGB keine näheren Kriterien definiert sind, wann der Verordnungsgeber von einem Vorliegen dieser Voraussetzungen ausgehen kann, sind in der sachlich verwandten Verordnungsermächtigung zur Begrenzung

der Wiedervermietungsmiete (§ 556d BGB - „Mietpreisbremse“) vier Indikatoren benannt, die das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage umreißen. Die Prüfansätze zur Miethöhe und zur Mietbelastung der Haushalte wurden auch im Kontext der Kapplungsgrenzenverordnung herangezogen, zur ebenfalls sehr geeigneten Leerstandsquote gibt es derzeit landesweit keine aktuellen und belastbaren Zahlen.

Weiterhin wurde bei der Wahl der Indikatoren der Schutzzweck der Norm betrachtet und die Nachfrageseite stärker in den Fokus genommen. Die Absenkung der Kapplungsgrenze von 20 % auf 15 % hat die Verlangsamung der Mietensteigerung zum Ziel und ist eine Mieterschutzvorschrift. Verhindert werden soll u.a., dass Mieterinnen und Mieter in stark nachgefragten Wohnlagen aufgrund eines für sie unbezahlbaren Wohnraumes aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Auf Wohnungsmärkten mit hohem Bedarf nach bezahlbaren Mietangeboten kann ein Anstieg der Angebotsmiete schon bei ggf. vergleichsweise niedriger Miethöhe zu einer Anspannung am Wohnungsmarkt führen. Daher wurde auch das Einkommensniveau vor Ort betrachtet und für die Kulisse als relevant eingestuft.

2. Verfahren

Das Land Schleswig-Holstein beauftragte das Gutachterbüro RegioKontext GmbH, Berlin, mit der Erstellung eines Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Schleswig-Holstein im Rahmen von § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB. Dabei waren folgende Arbeitsschritte vorgesehen:

- Thematische Untersuchung, welche Indikatoren geeignet sein können, einen angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen.
- Darauf aufbauend: Vorschlag für Indikatoren, die in Schleswig-Holstein maßgeblich für die Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte sein sollten.
- Operationalisierung der Indikatoren durch passende und verfügbare Daten.
- Erarbeitung einer Bewertungsmatrix, Ableitung von Schwellenwerten, Gewichtung der Indikatoren untereinander.
- Festlegung eines Wertes/eines Verfahrens zur Bestimmung einer Gebietskulisse in einer Gesamtschau aller Indikatoren.

- Kommunikation mit den betroffenen Gemeinden im Zusammenwirken mit dem Auftraggeber und Bewertung der kommunalen Stellungnahmen.
- Vorschlag für eine Gebietskulisse auf der Ebene der Gemeinden.

Die Begründung der vorgelegten Landesverordnung beruht in wesentlichen Teilen auf den Erkenntnissen und Ausführungen des beauftragten Gutachterbüros (Regio-kontext - Gutachten zur Bestimmung der Kulisse zur Absenkung der Kappungs-grenze in angespannten Wohnungsmärkten vom 17. Oktober 2023). Das Gutachten wird im Internetauftritt des MIKWS abrufbar sein.

3. Gutachterliche Methodik und Indikatoren

3.1 Methodik

Ausgangspunkt der methodischen Vorüberlegungen war die Frage, wie eine besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung messbar gemacht werden kann.

Die besondere Gefährdung setzt ein Abweichen von der Norm bzw. einem Normalzustand voraus. Eine solche Norm ist statistisch nicht allgemeingültig festgelegt messbar, entsprechend auch nicht die Abweichung von dieser. In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es keine allgemein anerkannten Antworten auf diese Fragen. Dennoch gibt es Ansatzpunkte, sich dieser Fragestellung statistisch zu nähern. Allen Ansätzen gemein ist die Orientierung an einem Mittelwert, von dem ausgehend die Abweichung per statistischem Maß oder gewähltem Prozentsatz definiert wird. Im Zuge der in dem Gutachten angewendeten Methodik und Bewertungsmatrix wird der Normalzustand statistisch als Landesdurchschnitt interpretiert. Abweichungen davon werden als Hinweis in Richtung An- bzw. Entspannung verstanden. Die Orientierung am Landeswert als so definiertem „Normalzustand“ macht den Kern der Methodik aus.

3.2 Indikatoren des Bürgerlichen Gesetzbuches und Baugesetzbuches

Die Gutachter haben sich zunächst mit den vom Bundesrecht vorgeschlagenen Indikatoren auseinandergesetzt, die in § 556d Absatz 3 BGB und § 201a Satz 4 BauGB gleichlautend formuliert sind und die Vorstellung des Gesetzgebers von einem ange-

spannten Wohnungsmarkt konkretisieren. Sie können daher auch für die Bestimmung der rechtlichen Voraussetzungen in § 558 Absatz 3 herangezogen werden. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass dem Verordnungsgeber nach Auffassung des Bundesgerichtshofes im Rahmen von § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB ein weitreichender Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum zusteht und er maßgeblich ein tragfähiges methodisches Konzept für die Identifikation der angespannten Wohnungsmärkte vorlegen muss. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen flossen zumindest die methodischen Ansätze der Indikatoren aus § 556d Absatz 3 BGB/ 201a Satz 3 und 4 BauGB in die Bewertung der jeweiligen Wohnungsmärkte ein, modifiziert durch landesspezifische Besonderheiten (z.B. Kenntnisse über Wohnungsmarktregionen) und unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Daten. Dazu im Einzelnen:

3.3 Ausgewählte Indikatoren

Mögliche Indikatoren wurden im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke bewertet. Der Eingrenzung der Indikatoren erfolgte anhand der drei Zugänge:

- Vom Gesetzgeber in § 556d Absatz 3 BGB/ 201a Satz 3 und 4 BauGB genannten Kriterien,
- Grundsätzliche Relevanz für die Identifizierung von Anspannung am Wohnungsmarkt,
- Angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (zum Beispiel regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit).

Nach der rechtlichen Grundlage in § 556d Absatz 3 BGB/ 201a Satz 3 und 4 BauGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und der Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Indikatorenset geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes Schleswig-Holstein sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen. Aus diesem Grund werden die folgenden fünf Indikatoren als geeignetes Indikatorenset identifiziert:

- Miethöhe der Angebotsmieten, Status 2021
- Mietdynamik der Angebotsmieten 2018-2021
- Anteil Wiedervermietungsfälle an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (2021)

- Rechnerische Mietbelastung (2020)
- Anteil der SGB II-Empfänger an der Bevölkerung unter 65 Jahren (2021)

Die Indikatoren wurden vorab auf ihre inhaltliche Aussagekraft für die Kulisse, sowie die Datengüte hinsichtlich der Aktualität, der Kleinräumigkeit, der Vergleichbarkeit und der Amtlichkeit der verfügbaren Daten überprüft.

Indikator 1: Miethöhe der Angebotsmieten 2021

Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Wiedervermietungsrenten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren, da die Einkommen nicht gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich hoch sind. Die Mietpreisdaten liegen mit aktuellem Datenstand (2021) vor und stehen auch für langfristige Betrachtungen kleinräumig (Gemeindeebene) in Schleswig-Holstein zur Verfügung. Mietpreisdaten sind für die Zielsetzung der Kulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können. In § 556d Absatz 3 BGB/ § 201a BauGB werden die Mietpreise in zwei der vier Kriterien als signifikant genannt.

Indikator 2: Mietdynamik der Angebotsmieten 2018-2021

Mietpreissteigerungen zeigen eine Veränderung des Wohnungsangebots (bezüglich der Mietpreise) an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Preisunterschieden zwischen Angebots- bzw. Neuvermietungspreisen und Bestandsmieten. Dies erhöht tendenziell den Verbleib in ggf. suboptimalen Wohnsituationen. Der Indikator hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die ggf. zukünftig höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator diejenigen Kommunen unterschätzt werden, die bereits auf hohem Niveau sind und absolut wie relativ nur noch niedrige Dynamik zeigen.

Indikator 3: Anteil Wiedervermietungsfälle an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2021

Der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt am Markt zur Wiedervermietung zur Verfügung steht. Für diesen Indikator wird das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsangeboten (IB.SH-Datenbank) und der Anzahl der bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (IB.SH-Datenbank) errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird näherungsweise bestimmt, wieviel Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine geeignete Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen liegen in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand, sowie in die andere Richtung auch hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Indikator gibt Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist. Je niedriger der Anteil der Mietangebote am Mehrfamilienhausbestand ist, desto deutlicher ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung 2020

Mit dem Verhältnis von Einkommen zu Miethöhe wird ein Indikator genutzt, der einen Hinweis auf die durchschnittliche, rechnerische Mietbelastung gibt. Diese rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote, da es sich um eine rechnerische Annäherung an diese handelt.

Mithilfe dieser Annäherung lässt sich die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf Gemeindeebene skizzieren. Dabei ist zu beachten, dass hier mit durchschnittlichen Werten (zu Einkommen, Miethöhe und Wohnungsgröße) gearbeitet wird und der Indikator also eine durchschnittliche Mietbelastung angibt. Die tatsächliche Mietbelastung kann – gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen – deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik ein Vergleich der Gemeinden untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Kulisse. So kann eine Bewertung und Einordnung der Kommunen im

Verhältnis zum Landesdurchschnitt durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung (Rangfolge) abzielt, wird ein Indexwert (SH = 100) verwendet, um keine Vergleichbarkeit zur Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu suggerieren.

Indikator 5: Anteil der SGB-II-Empfänger an der Bevölkerung unter 65 Jahren 2021

Die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (nicht normalverteilt), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt. Aus diesem Grund wird der rechnerischen Mietbelastung ein weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen. Mit dem Anteil der SGB II-Empfänger (an der Bevölkerung unter 65 Jahren) können die Kommunen adressiert werden, die neben der rechnerischen Mietbelastung einen hohen Anteil an Haushalten aufweisen, die bei der Wohnungssuche auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Dieser Sozialindikator gibt neben dem durchschnittlichen Einkommen in der rechnerischen Mietbelastung darüber hinaus Aufschluss über die Nachfrageseite in einer Kommune. Die Zahl der SGB II-beziehenden Personen wird hierbei ins Verhältnis mit den Personen bis 65 Jahren gesetzt (entsprechend des durch BBSR INKAR empfohlenen Vorgehens).

3.4 Datenquellen

Als Quelle für die Daten zur Miethöhe wird das Mietenmonitoring der IB.SH genutzt. Die IB.SH verfolgt die Entwicklungen der Mietmärkte in Schleswig-Holstein über ein Monitoringsystem. In diesem System werden gängige Datenbanken analysiert und aufbereitet, sowie durch die (anonymisierte) Zulieferung von Mietdaten der großen Wohnungsverbände ergänzt. So wurde über die Jahre ein bezüglich der Validität deutschlandweit einmaliges System entwickelt. Dies umfasst auch die Etablierung eines qualifizierten Mittelwertes (arithmetisches Mittel des Quadratmeterpreises im

Datenbereich zwischen 25- und 75-Prozent-Quantil). Das Mietenmonitoring basierte bis 2016 ausschließlich auf den Daten von ImmoScout24, ab 2017 auf Rohdaten von ImmoScout24, empirica-systeme (heute Value AG), VNW, BFW-Nord und Haus und Grund Schleswig-Holstein.

3.5 Relevanz der Wohnungsmarktregionen und statistischer Filter

In die Analyse wurden alle rund 1.100 Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einbezogen. Das Land verfügt über eine große Bandbreite unterschiedlich großer Kommunen, dies schlägt sich in unterschiedlicher Datenqualität nieder. Nicht für jede relevante Betrachtung liegen ausreichend Gemeindedaten vor, insbesondere bei Angebotsmietdaten. Allerdings machen Wohnungsmärkte nicht an Gemeindegrenzen halt, sondern prägen sich regional aus. Daher können ersatzweise auch Daten der sogenannten Wohnungsmarktregionen herangezogen werden. Diese Wohnungsmarktregionen sind in der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes etabliert und bilden die regionalen Verflechtungen und Effekte ab. Vor diesem Hintergrund wurde ein Ansatz entwickelt, bei dem in bestimmten Konstellationen und für bestimmte Indikatoren die Betrachtung von Daten der Wohnungsmarktregion erfolgt. Dies stellt einen Weg dar, möglichst kleinräumige und aussagekräftige Daten mit in die Analyse einzubeziehen, ohne dass eine schwach ausgeprägte Datenbasis zum Ausschlusskriterium für zumeist kleinere Kommunen wird. Hintergrund hierbei ist die hohe Anzahl sehr kleiner Gemeinden, aber auch die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen (geringe Fallzahlen beispielsweise im ländlichen, durch Wohneigentum dominierten Raum).

Der Bezug auf den Mietwohnungsmarkt in § 558 Absatz 3 BGB wirkt sich auch auf die Methodik aus. Unter statistischen Gesichtspunkten ist entsprechend vor allem ein Mindestbestand an vermietbaren Mehrfamilienhauswohnungen elementar: Es werden grundsätzlich nur Kommunen berücksichtigt, die mindestens 30 Fälle bei den Angebotsmieten für das Jahr 2021 aufweisen können. Kommunen, die über mehr als 250 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern verfügen, aber 2021 weniger als 30 Mietangebote aufwiesen, wurden einer zusätzlichen Prüfung unterzogen. Hier kann die Diskrepanz zwischen marktaktivem Angebot und Mietwohnungsbestand ein Anzeichen für eine Anspannung sein. Für diese Kommunen wurden die Werte der Wohnungsmarktregionen verwendet.

4. Herleitung der Gebietskulisse (zu § 1)

4.1 Grundsätze der Bewertungsmatrix

Zentral für die Erarbeitung der Bewertungsmatrix war für die Gutachter die Annahme, dass nicht ein Indikator allein bestimmend sein kann für die Aufnahme einer Kommune in die Kulisse, sondern die Summe der Indikatoren in ihrer jeweiligen Ausprägung. Nur so lassen sich unterschiedliche regionale und siedlungsstrukturelle Kontexte angemessen abbilden. Die oben dargestellten Indikatoren wurden daher als Indikatorenset festgelegt. Sie verfügen – jeweils einzeln und insbesondere in der Gesamtschau – über inhaltliche Aussagen bezüglich der Anspannung am Wohnungsmarkt und unter besonderer Berücksichtigung des Regelungsgegenstands, also der Ermöglichung der Herabsenkung der Kappungsgrenze i. S. d. § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB für die identifizierten Kommunen.

Für die Erstellung der Gebietskulisse wurden zunächst alle Gemeinden betrachtet und anhand der Indikatoren auf ihre Angespanntheit bewertet. Um den Nachweis der „besonderen Gefährdung“ zu führen, wurden die Schwellenwerte anhand der Landeswerte je Indikator festgelegt sowie zusätzlich auch in der Betrachtung der Gesamtschau aller Indikatoren je Gemeinde genutzt. Hierbei ist die Abweichung vom Landeswert relevant. Diese Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran festmachen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d. h. in Richtung Anspannung) vom durchschnittlichen Landeswert abweichen (mindestens überdurchschnittlich bzw. unterhalb des Landeswerts, je nach Wirkungsrichtung). In der Bewertungsmatrix werden je Indikator nur diejenigen Kommunen für eine Punktevergabe in Betracht gezogen, die Werte oberhalb des Landeswerts aufweisen. Das bedeutet, dass die „unterdurchschnittliche Hälfte“ der Kommunen bei jedem Indikator keine Punkte erhält (bzw. überdurchschnittlich, entscheidend ist die Wirkungsrichtung hin zur Anspannung). Für diese Betrachtung wird im Regelfall der Median verwendet. Im Ergebnis werden Gemeinden je Indikator in ihrer Rangfolge betrachtet. Liegen sie – hin zur Anspannung – unterhalb des Mittelwertes, so bekommen sie keine Punkte. Liegen sie oberhalb des Mittelwertes, bekommen sie Punkte (abgestuft 1–2, je nach Rang).

In der oberen Hälfte der Verteilung erfolgt dann für jeden Indikator eine differenzierte Vergabe von Punkten. Die Klassengrenzen zur Bepunktung orientieren sich

am jeweiligen Landeswert. Nachdem alle unterdurchschnittlichen Gemeinden aus der Bewertung aussortiert worden sind, werden für alle verbleibenden (überdurchschnittlichen) Gemeinden erneut der Median bestimmt. Je Indikator werden so zwei Klassen definiert: Ein Punkt für Gemeinden oberhalb des Landeswerts und unterhalb des Medians der Gemeinden über Landeswert; zwei Punkte für Gemeinden oberhalb des Medians der Gemeinden über Landeswert.

4.2 Gewichtung der Indikatoren und Schwellenwerte für die Kulisse

Die fünf oben genannten Indikatoren wurden jeweils mit einer Gewichtung in die Kulisse eingebracht. Aufgrund der Einstufung als mieterschützende Vorschrift wurden die Miethöhe und die rechnerische Mietbelastung doppelt gewichtet, da sich die kritische Versorgungssituation im Sinne von § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB an diesen Merkmalen bereits gut ablesen lässt. Die Dynamik der Miethöhe im Zeitverlauf wird auf einen Faktor von 0,5 reduziert, da sie sehr abhängig von der Ausgangslage ist und gerade bei geringeren Fallzahlen einer höheren Volatilität ausgesetzt ist. Gleichwohl gibt sie Hinweis darauf, wo sich die Wohnungsmärkte anspannen und zeigen Märkte an, die ggf. (noch) kein hohes Preisniveau, aber ein mittleres Niveau mit hoher Dynamik aufweisen. Für die Berechnung der Kulisse werden im letzten Schritt die Punktwerte, die die Kommunen bei den Indikatoren erreicht haben, in einen Wert zusammengeführt.

| Indikator | Punkte | Gewichtung |
|---|------------------|-------------------|
| Miethöhe der Angebotsmieten | 0 – 2 Punkte | 2 |
| Mietdynamik der Angebotsmieten | 0 – 2 Punkte | 0,5 |
| Anteil Wiedervermietungsfälle an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern | 0 – 2 Punkte | 1 |
| Rechnerische Mietbelastung | 0 – 2 Punkte | 2 |
| Anteil der SGB-II-Empfänger an der Bevölkerung unter 65 Jahren | 0 – 2 Punkte | 1 |
| Maximale Summe | 13 Punkte | |

Eine Aufnahme in die Kulisse erfolgt ab 7 Punkten. Dieser Wert liegt oberhalb der Hälfte der maximal zu erzielenden 13 Punkte, zusätzlich muss in mindestens einer Kategorie der höchste Wert erzielt worden sein. 51 Kommunen erreichten 7 Punkte.

4.3 Prüffälle

Die vielfältigen lokalen Befunde können durch das skizzierte Indikatorenset nur näherungsweise beschrieben werden. Aus diesem Grund wurde unterhalb des Schwellenwerts zur Kulisse ein Korridor definiert, der alle Gemeinden umfasst, die mindestens 6 Punkte erreicht haben. Für diese Kommunen wurde wiederum ein vorgelagertes Stellungnahmeverfahren (vor der formalen Anhörung) durchgeführt. In diesem Stellungnahmeverfahren bekamen die Kommunen mit mindestens 6 Punkten die Möglichkeit, anhand eigener Daten und Belege die Angespanntheit des lokalen Wohnungsmarktes nachzuweisen. Dabei wurden die Kommunen zunächst um eine allgemeine Einschätzung ihres Wohnungsmarktes gebeten. Anschließend konnten sie im Rahmen der weiteren Beantwortung eventuelle Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes konkretisieren und eine Aussage zur Erforderlichkeit des Instruments in Bezug auf den örtlichen Wohnungsmarkt treffen. Dies betraf 17 Kommunen. Im Sinne einer landesweit schlüssigen Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte wurden weitere 7 Kommunen zur Stellungnahme aufgefordert, die im Zuge der Erstellung der Gebietskulisse nach § 201a BauGB als angespannt identifiziert wurden und auch nach der auf die Kappungsgrenzenverordnung zugeschnittenen Bewertungsmatrix Anspannungstendenzen des Wohnungsmarktes aufzeigten (Mindestpunktzahl von 4). Auch sie konnten auf der Grundlage einer ausführlich begründeten qualifizierten Selbsteinschätzung in die Kulisse aufgenommen werden.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Gemeinden für die Aufnahme in Landesverordnung empfohlen, die die Angespanntheit ihres örtlichen Wohnungsmarktes qualitativ und/oder quantitativ nachweisen konnten und die Aufnahme in die Gebietskulisse auch unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit befürworteten. Gemeinden, die eine Aufnahme ablehnten und nach derzeitigem Stand die Absenkung der Kappungsgrenze für nicht erforderlich hielten, sind nicht in die Landesverordnung aufgenommen worden. Von 24 zu prüfenden Gemeinden haben 13 eine fachliche Stellungnahme gegeben, 11 davon eine abgesenkte Kappungsgrenze befürwortend.

4.4 Ergebnis der kommunalen Befragung:

| Gemeinde | Stellungnahme | Aufnahme in Verordnung |
|----------------------|--|------------------------|
| Aumühle | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Bad Bramstedt | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Bargfeld-Stegen | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Barmstedt | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Bordesholm | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Börnsen | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Büsum | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Ellerau | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Ellerbek | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Flensburg | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Großhansdorf | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Heikendorf | Befürwortende und begründete Stellungnahme | ja |
| Kronshagen | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Laboe | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Lauenburg/Elbe | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Lütjenburg | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Neustadt in Holstein | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Probsteierhagen | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |

| | | |
|---------------------|--|------|
| Reinfeld (Holstein) | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Sankt Peter-Ording | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Stockelsdorf | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |
| Sülfeld | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Tangstedt | Ablehnende/keine Stellungnahme | Nein |
| Trappenkamp | Befürwortende und begründete Stellungnahme | Ja |

5. Gesamtergebnis

Im Ergebnis sind 62 schleswig-holsteinischen Gemeinden in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen worden. Der Anwendungsbereich bezieht sich jeweils 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. In der Verordnung sind folgende Gemeinden gelistet:

Ahrensburg, Ammersbek, Aumühle, Bad Schwartau, Bad Segeberg, Bargfeld-Steegen, Bargteheide, Barsbüttel, Bönningstedt, Börnsen, Büsum, Dahme, Elmshorn, Fehmarn, Flensburg, Geesthacht, Glinde, Grömitz, Groß Grönau, Großenbrode, Halstenbek, Hasloh, Heikendorf, Heiligenhafen, Helgoland, Henstedt-Ulzburg, Hohwacht (Ostsee), Hörnum (Sylt), Kaltenkirchen, Kampen (Sylt), Kellenhusen (Ostsee), Kiel, Laboe, List auf Sylt, Lübeck, Neustadt in Holstein, Norderstedt, Oststeinbek, Pinneberg, Quickborn, Ratekau, Reinbek, Reinfeld (Holstein), Rellingen, Scharbeutz, Schenefeld, Schönberg (Holstein), Siek, Sierksdorf, Stockelsdorf, Sylt, Timmendorfer Strand, Trappenkamp, Trittau, Uetersen, Wedel, Wenningstedt-Braderup (Sylt), Wentorf bei Hamburg, Wittdün auf Amrum, Wohltorf, Wrixum, Wyk auf Föhr.

6. Geltungsdauer der Landesverordnung (zu § 2)

§ 2 regelt das Inkrafttreten sowie das Außerkrafttreten der Verordnung.

Die Verordnung wird gemäß § 558 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf fünf Jahre befristet. Damit wird der maximale Geltungszeitraum ausgeschöpft, da es derzeit an Anzeichen für einen sich entspannenden Wohnungsmarkt fehlt.

Anlage

Übersicht über die Werte der aufgenommenen Gemeinden

Anlage

Übersicht über die Werte der aufgenommenen Gemeinden

Indikator 1 – Höhe der Angebotsmieten 2021

Indikator 2 – Mietdynamik 2018 – 2021

Indikator 3 – Anteil Wiedervermietungsfälle im Mehrfamilienhausbestand 2021

Indikator 4 – Rechnerische Mietbelastung 2020

Indikator 5 – Anteil SGB-II-Empfänger/-innen 2021

| <u>Gemeinde</u> | <u>Gesamt- punktzahl</u> | <u>Indikator 1 (x 2)</u> | <u>Indikator 2 (x 0,5)</u> | <u>Indikator 3</u> | <u>Indikator 4 (x 2)</u> | <u>Indikator 5</u> | <u>Ggf. positi- ves komm. Votum</u> |
|----------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|---|
| Ahrensburg | 10 | 4 | 1 | 1 | 4 | | |
| Ammersbek | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Aumühle | 6 | 4 | | 2 | | | Ja |
| Bad Schwartau | 9 | 4 | 1 | 2 | 2 | | |
| Bad Segeberg | 8,5 | 2 | 0,5 | 1 | 4 | 1 | |
| Bargfeld-Ste- gen | 6 | 4 | | | 2 | | Ja |
| Bargteheide | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Barsbüttel | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Bönningstedt | 8 | 4 | | | 4 | | |
| Börnsen | 4 | | | | 4 | | Ja § 201a BauGB* |
| Büsum | 6 | 4 | | 2 | | | Ja |
| Dahme | 9 | 2 | 1 | 2 | 4 | | |
| Elmshorn | 8 | 2 | | | 4 | 2 | |
| Fehmarn | 9 | 2 | 1 | 2 | 4 | | |
| Flensburg | 6 | | | | 4 | 2 | Ja |

* Zusätzliche Begründung im Anschluss an die Übersicht

| <u>Gemeinde</u> | <u>Gesamt- punktzahl</u> | <u>Indikator 1 (x 2)</u> | <u>Indikator 2 (x 0,5)</u> | <u>Indikator 3</u> | <u>Indikator 4 (x 2)</u> | <u>Indikator 5</u> | <u>Ggf. positi- ves komm. Votum</u> |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|---|
| Geesthacht | 8 | 2 | | | 4 | 2 | |
| Glinde | 11 | 4 | | 2 | 4 | 1 | |
| Grömitz | 11 | 4 | 1 | 4 | 2 | | |
| Groß Grönau | 7 | 4 | 1 | 2 | | | |
| Großenbrode | 9 | 2 | 1 | 2 | 4 | | |
| Halstenbek | 9 | 4 | | 1 | 4 | | |
| Hasloh | 8 | 4 | | | 4 | | |
| Heikendorf | 4 | 2 | | 2 | | | Ja § 201a BauGB* |
| Heiligenhafen | 9 | 2 | 1 | 2 | 4 | | |
| Helgoland | 8,5 | 2 | 0,5 | 2 | 4 | | |
| Henstedt-Ulz- burg | 9 | 4 | | 1 | 4 | | |
| Hohwacht (Ostsee) | 7 | | 1 | 2 | 4 | | |
| Hörnum (Sylt) | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |
| Kaltenkirchen | 8 | 2 | | 1 | 4 | 1 | |
| Kampen (Sylt) | 7 | 4 | 1 | 2 | | | |
| Kellenhusen (Ostsee) | 9 | 2 | 1 | 2 | 4 | | |
| Kiel | 7 | 2 | | 1 | 2 | 2 | Ja |
| Laboe | 6 | 2 | | 2 | 2 | | Ja |
| List auf Sylt | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |
| Lübeck | 7,5 | 2 | 0,5 | 1 | 2 | 2 | |

* Zusätzliche Begründung im Anschluss an die Übersicht

| Gemeinde | Gesamt- punktzahl | Indikator 1 (x 2) | Indikator 2 (x 0,5) | Indikator 3 | Indikator 4 (x 2) | Indikator 5 | Ggf. positi- ves komm. Votum |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|---|
| Neustadt in Holstein | 5 | 2 | 1 | 2 | | | Ja § 201a BauGB* |
| Norderstedt | 9 | 4 | | 1 | 4 | | |
| Oststeinbek | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Pinneberg | 11 | 4 | | | 4 | 2 | |
| Quickborn | 8 | 4 | | | 4 | | |
| Ratekau | 7 | 2 | 1 | 2 | 2 | | |
| Reinbek | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Reinfeld (Hol- stein) | 5 | 2 | 1 | | 2 | | Ja § 201a BauGB* |
| Rellingen | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Scharbeutz | 9 | 4 | 1 | 2 | 2 | | |
| Schenefeld | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Schönberg (Holstein) | 8 | 2 | | 2 | 4 | | |
| Siek | 10 | 4 | | 2 | 4 | | |
| Sierksdorf | 9 | 2 | 1 | 2 | 4 | | |
| Stockelsdorf | 5 | 2 | 1 | 2 | | | Ja § 201a BauGB* |
| Sylt | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |
| Timmendorfer Strand | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |
| Trappenkamp | 6,5 | | 0,5 | 2 | 2 | 2 | Ja |
| Trittau | 7,5 | 4 | 0,5 | 1 | 2 | | |
| Uetersen | 8,5 | 2 | 0,5 | 1 | 4 | 1 | |

* Zusätzliche Begründung im Anschluss an die Übersicht

| <u>Gemeinde</u> | <u>Gesamt- punktzahl</u> | <u>Indikator 1 (x 2)</u> | <u>Indikator 2 (x 0,5)</u> | <u>Indikator 3</u> | <u>Indikator 4 (x 2)</u> | <u>Indikator 5</u> | <u>Ggf. posi- ves komm. Votum</u> |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|---|
| Wedel | 9 | 4 | | | 4 | 1 | |
| Wenningstedt- Braderup (Sylt) | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |
| Wentorf bei Hamburg | 9 | 4 | | 1 | 4 | | |
| Wittdün auf Amrum | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |
| Wohltorf | 8 | 4 | | 2 | 2 | | |
| Wrixum | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |
| Wyk auf Föhr | 11 | 4 | 1 | 2 | 4 | | |

Zusätzliche Begründung für Prüffälle wegen Aufnahme in die Landesverordnung über angespannte Wohnungsmärkte nach § 201a BauGB nach Auswertung der kommunalen Stellungnahmen:

Börnsen

- Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes wird bestätigt, darüber hinaus werden Anzeichen für eine Verschärfung des Problems wahrgenommen u.a. aufgrund einer stark angestiegenen Nachfrage nach Wohnberechtigungs-scheinen und Wohngeld
- Erhebliche Anzahl auslaufender Bindungen bei gefördertem Wohnraum (bei dem größten Bestandshalter mit 226 Wohnungen werden bis Ende 2030 50 Wohnungen aus der Bindung fallen)
- Notwendige Mietsteigerungen bei gemeindeeigenen Wohnraum
- Kein preisgünstiger Wohnraum für dringlich Wohnungssuchende vorhanden
- Sehr hohes Mietniveau der Wohnungsmarktregion

Heikendorf

- Die Kappungsgrenze ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen werden zunehmend vom Mietwohnungsmarkt in Heikendorf ausgeschlossen und wandern in das regionale Umland ab.
- Angespannte Marktlage wird gerade im Segment des bezahlbaren Wohnraums bestätigt
- Verschärfung der Problematik durch zunehmende Vermietung des Wohnraums als Ferienwohnungen

- Im Vergleich zum Umland und zur Landeshauptstadt hat die Gemeinde deutlich höhere Angebotsmieten und eine hohe Mietendynamik (zwischen 2017 und 2021 Anstieg um knapp 32 %, wenn der Fokus nur auf das Gemeindegebiet und nicht auf die Wohnungsmarktregion gelegt wird)
- Für alle Haushaltsgrößen wird gesucht, besonders nachgefragt sind familien-gerechte oder kleine, barrierearme Wohnungen für ältere Menschen
- Sehr geringer Bestand an gefördertem Wohnraum. Knapp die Hälfte der Bin-dungen läuft bis 2028 aus.
- Angestiegene Fallzahlen bei Wohngeld und Wohnberechtigungsscheinen so-wie bei sonstigen Sozialleistungen
- Signifikanter Anstieg der Bevölkerung, der über den Prognosen lag (prognosti-ziert rd. 8.150 EW, tatsächlich zum Stichtag 1.1.2023 8.760 EW). Wohnort ist aufgrund der attraktiven Lage stark nachgefragt.

Neustadt

- Absenkung der Kappungsgrenze ist erforderlich, da die momentan und auch absehbar stark steigenden Mieten das Problem der Wohnraumversorgung verschärfen.
- Neustadt hat zentralörtliche Funktion mit einer attraktiven Lage direkt an der Ostsee und ist damit als Wohnort sehr nachgefragt.
- Stark abgeschmolzener Sozialwohnungsbestand von 480 (2010) auf voraus-sichtlich nur noch 170 Wohnungen (2032).
- Neubauprojekte verzögern sich aufgrund der gestiegenen Kosten.
- Geplant wird überwiegend im Bereich der höher bis hochpreisigen Wohnun-gen.
- Für 30 gemeindeeigene Sozialwohnungen besteht eine Warteliste mit insge-samt 59 wohnungssuchenden Haushalten. Laut Aussage der städtischen So-zial- und Wohnraumberatung suchen Interessenten teils jahrelang nach einer geeigneten Wohnung.
- Wohnungsmarktkonzept von 2014 bescheinigt eine zu geringe Fluktuation. An dieser Situation hat sich trotz Zubaus nichts verändert.
- Große Schwierigkeiten auch der Stadt selbst Wohnraum für Geflüchtete anzu-mieten – sieht sich so mit der Knappheit des Wohnraums unmittelbar konfron-tiert und kann sie aus eigener Wahrnehmung bestätigen.

Reinfeld

- Die Stadt bestätigt ein fehlendes Mietwohnungsangebot insbesondere für ein-kommensschwache Haushalte.
- Geringer Sozialwohnungsbestand (76 Wohnungen), dessen Bindungen bis 2029 weitgehend auslaufen. Als Ersatz sind nur 45 Sozialwohnungen in der Errichtung bzw. geplant.
- Hohes Mietniveau aufgrund der Nähe zu Hamburg (wird bestätigt durch Daten über ein hohes Mietniveau der Wohnungsmarktregion).
- Aufgrund der zentralen Lage beliebter Wohnort für Pendler. Druck des Ham-burger Wohnungsmarktes ist spürbar.

- Kappungsgrenze aufgrund des gestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Mietniveaus sinnvoll.
- Steigende Einwohnerzahlen verschärfen das Problem.

Stockelsdorf

- Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes wird ausdrücklich bestätigt.
- Gemeinde beobachtet hohe Nachfrage nach gefördertem Wohnraum
- Sozialwohnungen fallen in den nächsten Jahren aus den Bindungen – Gemeinde bemüht sich um neue Förderprojekte, allerdings bislang ohne greifbare Resultate
- Nahezu kein Leerstand bei Mietwohnungen insgesamt
- Bei größerem Wohnungsunternehmen und in der Gemeinde werden Wartelisten geführt.
- Mangelsituation kann zu hohen Mieten führen, die sich sozial schwächere Haushalte nicht leisten können – hier ist aus Sicht der Gemeinde ein verstärkter Mieterschutz notwendig.