

Entwurf (Stand 24.07.2014)

**Landesverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter  
Kappungsgrenze  
nach § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch  
(Schleswig-Holsteinische Kappungsgrenzenverordnung)  
Vom**

Aufgrund des § 558 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, zuletzt ber. 2003 S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719), verordnet die Landesregierung:

**§ 1**

Die Gemeinden Ahrensburg, Ammersbek, Barsbüttel, Glinde, Hörnum, Kampen, List, Nebel, Sylt, Wedel, Wenningstedt-Braderup und Wyk auf Föhr sind Gebiete im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

**§ 2**

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des [einsetzen: Angabe des Tages und des Monats des Inkrafttretens dieser Verordnung sowie die Jahreszahl des fünften auf die Verkündung folgenden Jahres] außer Kraft.

Die vorstehende Verordnung wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel,

Torsten Albig  
Ministerpräsident

Andreas Breitner  
Innenminister

Begründung:

## Allgemeines

Seit Inkrafttreten der Mietrechtsnovelle am 1. Mai 2013 sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb bei Mieterhöhungen im Bestand die Kappungsgrenze von 20% (zulässige Erhöhung in drei Jahren) auf 15% herabgesetzt wird (§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB).

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 dem Eigentümer Dispositionsfreiheit hinsichtlich seines 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.

Die Tatbestandsvoraussetzungen zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes sind strukturell § 577a BGB (für Kündigungssperrverordnungen) und Art. 6 § 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz – MRVerbG (für Zweckentfremdungsverordnungen) nachgebildet, so dass die einschlägige Rechtsprechung zur Auslegung herangezogen werden kann.

Dem Bundesverwaltungsgericht zufolge muss quantitativ eine Mangelsituation für breite Schichten der Bevölkerung nachgewiesen werden (auch in die Zukunft hinein), qualitativ lässt sich die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung insbesondere an der Struktur und der Versorgungsfunktion einer Gemeinde festmachen (BVerwG, Urt. V. 11.3.1983, NJW 83, S. 2893ff).

Ein staatlicher Eingriff in den Markt ist insbesondere gerechtfertigt, wenn ein Marktversagen festzustellen ist. Dieses wiederum entsteht durch ein Zusammenspiel verschiedener Marktmechanismen und kann anhand von Indikatoren nachgewiesen werden. Die Wohnungsmarktsituation lässt sich durch Marktindikatoren (z.B. Miete), Angebotsindikatoren (z.B. Leerstand) und Nachfrageindikatoren (z.B. Einkommen) abbilden. Die Kappungsgrenzenverordnung dient der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechteren Ausgleichs.

Weiterhin muss die Zielrichtung der zu erlassenden Verordnung beachtet werden: Wesentliches Ziel einer Kappungsgrenzenverordnung ist der Schutz der Bestandsmieter. Durch die Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren in bereits bestehenden Mietverhältnissen wird der Anstieg von Bestandsmieten gedämpft. Verhindert werden soll, dass Mieterinnen und Mieter in begehrten Wohnlagen aufgrund eines für sie unbezahlbaren Wohnraumes

aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Dieses Ziel ist relevant bei der Frage, ob der Erlass der Verordnung überhaupt erforderlich ist und welche Indikatoren maßgeblich sein sollen.

Das Mietgutachten des Landes Schleswig-Holstein vom 17. Juni 2013 zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein in weiten Teilen entspannt ist. Die Mietentwicklung zwischen 2007 und 2012 in Schleswig-Holstein lag landesweit unter der Inflationsrate (Preissteigerung: 8,3 %, Mietensteigerung: 5,3%). Zu beachten ist allerdings, dass sich der Mietwohnungsmarkt, regional sehr unterschiedlich entwickelt. Soweit durch das Mietgutachten Gebiete mit hochpreisigen Mieten und/oder hohen Steigerungsraten ausgewiesen wurden, sind sie im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs einer Kappungsgrenzenverordnung vorrangig geprüft worden. Dasselbe galt für Orte mit herausgehobener Versorgungsfunktion und/oder höchster Förderstufe in der Wohnraumförderung. So konzentrierte sich die Prüfung auf zunächst 48 Gemeinden.

In Ergänzung des Mietgutachtens hat das Innenministerium eine vertiefte und erweiterte Datenanalyse bei dem Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) für diese Gemeinden in Auftrag gegeben, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage für eine Kappungsgrenzenverordnung zu erhalten. In diesem Zusammenhang hat das IfS verschiedene Sonderauswertungen vorgenommen, um die relevanten Daten zu ermitteln. Bei der Auswahl der Indikatoren stand die Analyse des Wohnungsmarktes im Vordergrund. Von insgesamt 9 ausgewählten Indikatoren befassen sich fünf mit der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes bzw. -angebotes. Darüber hinaus wurde die Kaufkraft der Bevölkerung bewertet, indem die Quote der SGB II-Empfänger sowie das durchschnittliche Einkommen als Indikatoren herangezogen wurden. Schließlich wurde die Bevölkerungsentwicklung untersucht, und zwar sowohl im Rahmen einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose als auch im Verhältnis zur Entwicklung des Wohnungsmarktes. Zum Nachweis einer besonderen Gefährdung wurden Schwellenwerte für die einzelnen Indikatoren festgesetzt. Maßgeblicher Anhaltspunkt für die Ermittlung der Schwellenwerte waren insbesondere die festgestellten Landesdurchschnittswerte. Der Nachweis einer besonderen Gefährdung ergab sich aus der Abweichung von den Schwellenwerten – zunächst im Einzelwert, anschließend in der Gesamtwürdigung aller Indikatoren unter Berücksichtigung der eingeholten kommunalen Voten.

Parallel zur Entwicklung und Auswertung der Indikatoren wurden die 48 Gemeinden direkt angeschrieben und um die Übermittlung kommunaler Daten zur Wohnraumversorgung gebeten, die in einem Votum für oder gegen die Einbeziehung der Gemeinde in eine Kappungsgrenzenverordnung münden sollten. Alle weiteren Gemeinden in Schleswig-Holstein wurde zeitgleich unter Übersendung des Erhebungsboogens zur Wohnraumversorgung Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt, so dass sie bei positivem Votum ebenfalls in die Prüfung einbezogen worden wären. Soweit von diesen Gemeinden Rückmeldungen eintrafen, waren die Voten allerdings ablehnend.

Um ein transparentes und nachvollziehbares Verfahren zu gewährleisten, hat das Innenministerium mit gutachterlicher Unterstützung ein Punktwertverfahren entwickelt und angewendet.

Im Ergebnis werden 12 Kommunen von dem Entwurf einer Kappungsgrenzenverordnung erfasst. In diesen Gebieten ist der Einsatz einer Kappungsgrenzenverordnung angemessen und verhältnismäßig, um Bestandsmieter vor den Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes zu schützen. Insbesondere soll vermieden werden, dass durch Ausschöpfen der gesetzlichen Mieterhöhungsgrenze von 20% bei hoher ortsüblicher Vergleichsmiete Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden, weil sie sich den Wohnraum nicht mehr leisten können. Die Mangellage würde sich dadurch weiter verschärfen. Eigentümern bleibt die Privatnützigkeit ihres Eigentums erhalten, auch wenn sie durch die Kappungsgrenzenverordnung Einschränkungen bei der Wirtschaftlichkeit hinnehmen müssen. Unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Absatz 2 GG) ist diese Beeinträchtigung hinzunehmen: Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG schützt nicht die optimalen Bedingungen einer Vermietbarkeit, Rücksicht wird von den Eigentümern vor allem dann verlangt, wenn andere auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind (BVerfGE 38, 348, 370; BVerwG aaO. S. 2894 mwNw).

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Die Vorschrift benennt die 12 Gemeinden, in denen die Begrenzung des Mietpreisanstiegs Anwendung findet. Bei laufenden Mietverhältnissen kann der Vermieter dort die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um insgesamt 15 Prozent erhöhen. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf hierbei nicht überschritten werden.

Die Ermittlung der Gemeinden ist in verschiedenen Schritten erfolgt. Auf der ersten Stufe wurden die Gemeinden der Regionalstufe 3 (Anlage 1 der Finanzierungsrichtlinien zur Wohnraumförderung, Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 432), des Hamburger Umlandes (s. Karte 2.1 der Wohnungsmarktprognose bis 2025) und die vier Oberzentren für eine vertiefte Prüfung ausgewählt (insgesamt 143 Gemeinden).

Auf der zweiten Stufe wurden die Gemeinden aus der Prüfung entlassen, wenn sie keine zentralörtliche Funktion nach der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System vom 8. September 2009, GVObI. 2009, 604) hatten oder weniger als 5000 Einwohner haben (Stichtag: 15.06.2014) oder sich nicht auf den Inseln Sylt oder Helgoland befanden (insgesamt verblieben 48 Gemeinden).

Auf der dritten Stufe wurde abschließend die Bedeutung des Mietwohnbestands für die Wohnraumversorgung in der jeweiligen Kommune durch die Quote der Mietwoh-

nungshaushalte an allen Wohnungen bewertet. Die Mietwohnungsquote beträgt in zentralen Orten im Durchschnitt 44,54 % (ohne Oberzentren). Geprüft wurde bei allen 143 Gemeinden der Prüfstufe 1, ob noch in anderen eine entsprechend hohe Bedeutung für die Versorgung mit Mietwohnraum besteht, ohne dass sie die Voraussetzungen von Prüfstufe 2 erfüllen (zentraler Ort/ über 5000 EW/ Insel Sylt oder Helgoland). Der Abgleich zeigte, dass keiner der Orte die o.g. durchschnittliche Mietwohnungsquote erreichte, so dass die Liste der Gemeinden nicht ergänzt wurde. Dies führte zu folgenden 48 Gemeinden, welche einer intensiven Prüfung unterzogen wurden. Näher geprüft wurden Flensburg, Kiel, Lübeck, Neumünster, Barmstedt, Elmshorn, Halstenbek, Helgoland, Pinneberg, Quickborn, Rellingen, Schenefeld, Tornesch, Uetersen, Wedel, Altenholz, Kronshagen, Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Ellerau, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen, Norderstedt, Preetz, Bad Schwartau, Scharbeutz, Hörnum, Kampen, List, Nebel, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wyk auf Föhr, Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld (Holstein), Tangstedt, Trittau, Geesthacht, Schwarzenbek, Wentorf.

Zur Prüfung, ob ausreichende Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wurden Indikatoren entwickelt und auf die 48 Gemeinden angewendet. Im Rahmen der analytischen Vorgehensweise hat das Innenministerium mit gutachterlicher Unterstützung durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) geprüft, welche Datengrundlagen den Tatbestand eines Wohnraumversorgungsdefizits sachgerecht abbilden und Informationen über die Angebots- und Nachfragesituation auf lokalen Wohnungsmärkten liefern können. Bei der Auswahl der Indikatoren war zu beachten, dass durch die Indikatoren sowohl die strukturellen als auch die temporären Versorgungsmängel festgestellt werden können und die Indikatoren hinreichende Aussagekraft zum Wohnraumversorgungsdefizit besitzen. Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der Indikatoren war, neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit der Daten auch in regionaler Differenzierung auf Gemeindeebene.

Folgende Indikatoren wurden daraufhin bestimmt:

1. Höhe der Angebotsmiete 2013

Die Angebotsmieten 2013 basieren auf den Daten von Immobilienscout 24. Hier wurde durch das IfS eine Sonderauswertung vorgenommen. Der Indikator enthält Angaben über die angemessenen Bedingungen, zu denen Wohnraum vorgehalten wird. Es handelt sich um einen aktuellen und aussagekräftigen Indikator, der die sehr unterschiedliche mittlere Höhe der Mieten der örtlich angebotenen nicht preisgebundenen Wohnungen und damit die unterschiedliche Marktlage für Wohnungssuchende (im nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand) zwischen den Untersuchungscommunen darstellt. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten die Angebotsmieten auch mit den Mieten von abgeschlossenen Neuverträgen gleichzusetzen sind. Die Fälle, bei denen Anbieter die Angebotsmieten in ihren Inseraten sukzessive senken, haben keinen Einfluss

auf die Ergebnisse: Da bei den Jahresauswertungen der Angebotsmieten nur die letzte Mietangabe im Auswertungszeitraum verwendet wird, werden frühere höhere Mietforderungen bei den Auswertungen nicht berücksichtigt und verfälschen die Ergebnisse nicht. Im Übrigen bilden die verwendeten Angebotsmieten das gesamte Anbieterspektrum in Schleswig-Holstein ab, da eine relativ ausgewogene Abbildung von verschiedenen Vermietergruppen vorliegt. Zudem wird eine feinteilige räumliche und sachliche Differenzierung geboten. Bei der Festsetzung des Schwellenwertes bot der Landesdurchschnittswert von 6,40 € pro m<sup>2</sup> eine Orientierung. Der Schwellenwert liegt bei 7,68 € pro m<sup>2</sup> (20 % über dem Landeswert).

## 2. Anteil Angebotsmieten 2013 bis max. 6,00 € pro m<sup>2</sup>

Die erhobenen Daten geben ebenfalls Auskunft über die angemessenen Bedingungen der Wohnraumversorgung. Dieser Indikator zeigt den sehr kleinen Anteil dieser relativ günstigen Angebotsmieten bei einer größeren Zahl der Untersuchungsge-  
meinden. Er gibt Auskunft darüber, wie hoch der Anteil an preisgünstigen Wohnungen in den einzelnen Gemeinden ist und somit auch von einkommensschwächeren Mietern bezahlt werden kann. Der maßgebliche Schwellenwert, ab dem Punkte für eine anzunehmende Gefährdung vergeben wurden, liegt bei 15 % und damit bei knapp einem Drittel des Landeswertes (Landeswert 42 %).

## 3. Veränderung der Angebotsmieten 2010-2013

Die Veränderung der Angebotsmieten zeigt die Dynamik auf den kommunalen Mietwohnungsmärkten. Eine hohe Veränderung spricht in der Tendenz für einen angespannten oder sich anspannenden Wohnungsmarkt. Der Schwellenwert liegt bei 7,5 % und somit in einem angemessenen Abstand zum Landesdurchschnittswert von 6,7 %. (knapp 1 Prozentpunkt).

## 4. Leerstand bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Leerstandsquote ergibt sich aus den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und gibt Hinweise zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung. Der Leerstand zeigt die verfügbare Wohnungszahl für einen möglichen Wohnungswechsel an. Eine hohe Leerstandsquote in einer Kommune lässt in der Regel keine hohen Mietsteigerungen zu, da noch genügend vergleichbarer Wohnraum verfügbar ist. Bei diesem Indikator wird deutlich, dass er sehr gut mit Indikator 1 (Angebotsmieten) korrespondiert: Fast alle Gemeinden mit hohen Angebotsmieten weisen auch relativ niedrige Leerstandsquoten auf. Schleswig-Holstein hat mit 3,5 % eine im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt eher niedrige Leerstandsquote. Als Schwellenwert wurde 3 % festgesetzt. Dabei erfolgte eine Orientierung an der Mobilitätsreserve von 2% mit Sicherheitspuffer.

## 5. Anteil der Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Der Anteil der Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Ein hoher Anteil an Ferienwoh-

nungen spricht dafür, dass zu wenige Mietwohnungen verfügbar sind und verstärkt die Möglichkeit eines angespannten Wohnungsmarktes. Zur Ermittlung der Schwellenwerte wurde der Mittelwert aller Bädergemeinden (Nordseeheilbäder, Nordseebäder, Ostseeheilbäder, Ostseebäder) genommen. In diesen Gemeinden liegt ein Anteil von 19,57 % Ferienwohnungen vor. Daher erhielten alle Gemeinden, welche über 20 % Ferienwohnungsanteil verfügen, 3 Punkte.

#### 6. Einkommen pro Steuerpflichtigem

Das Einkommen pro Steuerpflichtigem wurde mit Hilfe der Steuerstatistik 2007 ermittelt. Bei einem unterdurchschnittlichen Einkommen ist ein erheblicher Anteil der Bevölkerung auf preisgünstige Wohnungen angewiesen. Dies erschwert eine Versorgung aller Einwohner mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Der Landesdurchschnitt liegt bei 100, der als Schwellenwert für die Punktevergabe herangezogen wurde.

#### 7. Bezieher SGB II in der Bevölkerung

Die verwendeten Daten über die Quote der SGB II Bezieher basieren auf einer Sonderauswertung der Bundesanstalt für Arbeit mit dem Stand Dezember 2012. Auch dieser Indikator berücksichtigt die Nachfrageseite. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde, desto größer ist die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte, die durch eine Mieterhöhung stark belastet werden. Als Schwellenwert wurde der Landesdurchschnittswert von 7,7 % genommen.

#### 8. Differenz Entwicklung Haushalte zu Wohnungen 2009-2012

Die Differenz der Entwicklung der Haushalte zu den Wohnungen ergibt sich aus Daten des Statistikamts Nord und einer Berechnung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS). Ein positiver Wert zeigt, dass die Anzahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage stärker steigen als die Zahl der Wohnungen. Dies spricht für einen vorhersehbaren Mangel an Wohnungen und daher auch für einen angespannten Wohnungsmarkt in der Zukunft. Der Landesdurchschnitt liegt bei -0,3%. Der Schwellenwert liegt bei 1 %.

#### 9. Haushaltsprognose bis 2025

Die Entwicklung der Haushalte bis 2025 ergibt sich aus einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose, welche von der Gertz/ Gutsche/ Rümenapp GbR 2013 erhoben wurde. Der Indikator wird ebenfalls zur Klärung herangezogen, ob auch zukünftig eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum vorliegen wird. Je stärker sich die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 erhöht, desto mehr Wohnungen werden benötigt und desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass die verfügbaren Wohnungen teurer werden und nicht mehr den Bedarf decken. Der Landesdurchschnitt liegt bei 3,2 %. Als Schwellenwert wurde mit 1,6 % der halbe Landesdurchschnitt festgelegt.

Die gerade erwähnten Indikatoren enthalten inhaltliche Aussagen zur ausreichenden Versorgung zu angemessenen Bedingungen. Zum Nachweis einer „besonderen Gefährdung“ wurden Schwellenwerte für die einzelnen Indikatoren festgesetzt. Maßgeblicher Anhaltspunkt für die Ermittlung der Schwellenwerte waren insbesondere die festgestellten Landesdurchschnittswerte. Der Nachweis einer besonderen Gefährdung ergibt sich aus der Überschreitung der Schwellenwerte – zunächst im Einzelwert, anschließend in der Gesamtwürdigung aller Indikatoren unter Einbeziehung der kommunalen Voten.

Bei jedem Indikator wurden für die einzelnen Gemeinden Punkte verteilt. Dabei wurde für jeden Indikator drei bzw. bei den Angebotsmieten (1) wegen der hohen Schwankungsbreite vier Kategorien gebildet. Zur Abgrenzung der Kategorien wurden Wertebereiche festgelegt. Die Festlegung der Grenzen der Wertebereiche erfolgte auf der Basis der vorhandenen Daten und unter regelmäßiger Berücksichtigung des Landesdurchschnittswertes in plausiblen Schrittweiten mit Hilfe von unabhängigen Experten. Insgesamt wurden an die 48 Gemeinden 412 Punkte vergeben. Jede Gemeinde konnte insgesamt 28 Punkte bekommen (ohne kommunales Votum). Die Festlegung des Grenzwerts zur Einordnung in die Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung ergibt sich aus der Verteilung der Gesamtzahl der Punkte aller 48 Gemeinden. Zur Ermittlung des Grenzwertes wurde auf Mittelwert und Standardabweichung zurückgegriffen. Der Grenzwert bestimmt sich daher aus der Summe von Mittelwert und Standardabweichung.

Somit ergibt sich für jede Gemeinde ein Punktwert zwischen maximal möglichen 28 Punkten und minimal 0 Punkten. Das empirisch ermittelte Punktespektrum im Modell reicht von 2 Punkten (Altenholz, Bad Schwartau und Reinfeld (Holstein)) bis zu 18 Punkten (List) mit einem Mittelwert von 8,6 Punkten und einer Standardabweichung von 4,1 Punkten.

Aus der Verteilung der Punkte ergibt sich mithin ein Grenzwert von 12,7 (Mittelwert + Standardabweichung). Ab einem Wert von 12,7 Punkten weicht damit die jeweilige Wohnungsmarktsituation signifikant von der durchschnittlichen Situation ab. In Gemeinden, die somit mehr als 12,7 Punkte erzielt hatten, war daher bereits aufgrund der Indikatorenauswertung von einer besonderen Gefährdung des Mietwohnungsmarktes auszugehen. So in den Gemeinden Kampen, Wenningstedt-Braderup, Hörnum, Wyk auf Föhr, List und Glinde.

Zudem wurde das kommunale Votum der Gemeinden berücksichtigt, das auf den von den Kommunen erhobenen Wohnraumversorgungsdaten aufbaute. Neben den quantitativen Werten erfolgte somit auch eine vertiefte qualitative Bewertung unter Einbeziehung der gemeindlichen Struktur. Die Gemeinden verfügen über fundierte Kenntnisse über die aktuelle Wohnsituation vor Ort und die eigenen Planungsvorhaben. Sie können daher eine Einschätzung abgeben, ob die Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung eingeschränkt ist und deshalb eine Mangelsituation bekämpft werden muss. Das Modellergebnis für die 48 geprüften Gemeinden in Schleswig-Holstein wurde mit den Voten der einzelnen Kommunen abgeglichen, die

von den mitgelieferten kommunalen Daten zur Wohnraumversorgung gestützt wurden. Bei einer auftretenden Abweichung zwischen Modellergebnis und Votum erfolgte in Grenzfällen eine Berücksichtigung in Richtung Aufstufung. Ein positives Votum wurde wie ein Indikator mit 3 Punkten bewertet. Damit fügt sich die Bewertung des kommunalen Votums in das bestehende Bewertungssystem ein. Die einzelnen Gemeinden konnten daher mit einem positiven kommunalen Votum 31 Punkte erreichen. Von einem Grenzfall war bei einem Punktwert ab 9,83 Punkten auszugehen. Der Wert 9,83 Punkte ergibt sich aus dem Mittelwert (8,6 Punkte) und 30 % der Standardabweichung (1,23 Punkte). Ab diesem Punktwert gab es somit bereits aus quantitativer Sicht Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Das positive Votum der Gemeinde gab hier den Ausschlag für eine Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung. Bei fünf Kommunen (Wedel, Ammersbek, Ahrensburg, Barsbüttel, Nebel und Sylt) war dies der Fall.

Während für jedes positive Votum drei zusätzliche Punkte vergeben wurden, wurde ein fehlendes oder negatives Votum mit 0 Punkten bewertet.

Allein das kommunale Votum war nicht ausreichend, um in die Verordnung aufgenommen zu werden. Bei Gemeinden, deren Indikatorwerte keine Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes ergaben, konnte auch das positive Votum nicht zur Ausweisung als gefährdetes Gebiet führen. Bei den von den Kommunen abgegebenen Voten handelt es sich um fachliche Einschätzungen, die nur teilweise auf statistischen Datengrundlagen beruhen. Daher konnten die Gemeinden Bad Bramstedt (6 Punkte), Großhansdorf (9 Punkte) und Kronshagen (3 Punkte) trotz positiven Votums nicht in die Kappungsgrenzenverordnung mit aufgenommen werden.

Nicht alle Kommunen haben den Erhebungsbogen samt Votum eingereicht, manche haben sich auch ausdrücklich eines Votums enthalten.

Im Ergebnis sind die genannten 12 schleswig-holsteinischen Gemeinden in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen worden. Der Anwendungsbereich bezieht sich 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. Ohne belastbares Datenmaterial kann eine rechtssichere Abgrenzung einzelner Gemeindeteile nicht erfolgen. Im Übrigen kann nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Unterversorgung mit Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung auch dann noch vorliegen oder drohen, wenn der Wohnungsmarkt ein leichtes Übergewicht des Angebots über die Nachfrage erreicht zu haben scheint (BVerwG, Urteil vom 11. März 1983, Az.: 8 C 102/81, BVerwG. Beschluss vom 13. März 2003, Az.: 5 B 253/02). Es kann nur schwer von tatsächlicher Wohnraumversorgungsgefährdung eines Stadtteils ausgegangen werden, wenn innerhalb einer Kommune in einem anderen Quartier ausreichender und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund der

aktuellen Rechtsprechung, des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen und den von den Kommunen ausgesprochenen Voten, wird daher von einer Differenzierung in den Gemeinden abgesehen. Die sich in der Analyse ergebene Gebietskulisse soll daher für das gesamte kommunale Gebiet gelten.

Letztlich ergeben sich für die 48 Gemeinden folgende Punktzahlen:

<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl nach Indikatoren</b>	<b>Ergebnis Votum</b>	<b>Gesamtpunktzahl mit Votum</b>	<b>Fällt unter Kapungsgrenzenverordnung</b>
1. Wyk auf Föhr	17	Ja	20	Ja
2. Hörnum	16	Ja	19	Ja
3. List	18		18	Ja
4. Glinde	14	Ja	17	Ja
5. Wenningstedt-Braderup	13	Ja	16	Ja
6. Kampen	16		16	Ja
7. Barsbüttel	12	Ja	15	Ja
8. Ammersbek	11	Ja	14	Ja
9. Ahrensburg	11	Ja	14	Ja
10. Sylt	11	Ja	14	Ja
11. Nebel	10	Ja	13	Ja
12. Wedel	10	Ja	13	Ja
13. Helgoland	12		12	Nein
14. Großhansdorf	9	Ja	12	Nein
15. Scharbeutz	12		12	Nein
16. Wentorf	12		12	Nein
17. Flensburg	11	Nein	11	Nein
18. Halstenbek	11		11	Nein
19. Norderstedt	11	Nein	11	Nein
20. Kiel	11	Keine Angabe	11	Nein
21. Oststeinbek	10	Nein	10	Nein
22. Bargteheide	10		10	Nein
23. Ellerau	10		10	Nein
24. Schenefeld	10		10	Nein
25. Rellingen	10	Nein	10	Nein
26. Reinbek	9		9	Nein
27. Bad Bramstedt	6	Ja	9	Nein
28. Tangstedt	8		8	Nein
29. Henstedt-Ulzburg	7	Keine Angabe	7	Nein
30. Pinneberg	7		7	Nein
31. Elmshorn	7	Keine Angabe	7	Nein

<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl nach Indikatoren</b>	<b>Ergebnis Votum</b>	<b>Gesamtpunktzahl mit Votum</b>	<b>Fällt unter Kapungsgrenzenverordnung</b>
32. Kaltenkirchen	7	Nein	7	Nein
33. Kronshagen	3	Ja	6	Nein
34. Lübeck	6	Keine Angabe	6	Nein
35. Quickborn	6	Nein	6	Nein
36. Tornesch	5		5	Nein
37. Bad Segeberg	5	Nein	5	Nein
38. Neumünster	5		5	Nein
39. Schwarzenbek	5		5	Nein
40. Trittau	5	Keine Angabe	5	Nein
41. Geesthacht	4	Nein	4	Nein
42. Preetz	4	Nein	4	Nein
43. Bad Oldesloe	3		3	Nein
44. Barmstedt	3		3	Nein
45. Uetersen	3	Keine Angabe	3	Nein
46. Altenholz	2	Nein	2	Nein
47. Reinfeld (Holstein)	2		2	Nein
48. Bad Schwartau	2		2	Nein

Ja= positives Votum

Nein= negatives Votum

Keine Angabe= Rückantwort ohne Festlegung

Leere Spalte= keine Antwort der Gemeinde

## Zu § 2

Die Norm regelt das Inkrafttreten sowie das Außerkrafttreten der Verordnung.

Die Verordnung wird gemäß § 558 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf fünf Jahre befristet.

## Ausgewählte Indikatoren für eine Wohnungsmarkteinordnung

Indikator Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
Art Daten/Quelle	Angebots- mieten	Angebots- mieten	Angebots- mieten	GWZ	GWZ	Steuer- statistik	BA-Statistik	Stat. Nord/ eigene Berechn.	Diverse			
Zeitbezug	2013	2013	Veränderung 2010-2013	2011	2011	2007	Dez. 2012	2009-2012	2011 bis 2025			
Sachverhalt	€ pro m <sup>2</sup>	Anteil bis 6,00 € pro m <sup>2</sup> in %	in %	Leerstand bei Wohnungen (WE) in MFH in %	Anteil Ferien- WE in MFH in %	Einkommen pro Steuer- pflichtigem Land=100	Bezieher SGB II in % der Bevölk.	Diff %-Entw. Haushalte- Wohnungen (%-Punkte)	Prognose Haushalte			
Landeswert	6,40	42%	6,7%	3,5%	1,9%	100,0	7,7%	-0,3%	3,2%			
	Bev 2012											
Nr.	GWZ	Kommune										
28	1054061	Kampen (Sylt)	609	28,95	0%	29,8%	0,0%	47,7%	408,3	0,4%	-3,6%	-5,0%
32	1054149	Wenningstedt-Braderup	1.462	19,84	0%	45,5%*	3,1%	45,6%	134,2	0,6%	-5,7%	-4,0%
27	1054046	Hörnum (Sylt)	996	16,15	0%	63,5%*	3,9%	37,2%	104,6	0,3%	-8,2%	7,0%
31	1054168	Sylt	14.927	16,00	1%	6,7%	2,5%	16,9%	106,0	1,9%	-3,9%	2,0%
33	1054164	Wyk auf Föhr, Stadt	4.352	14,30	0%	110,2%*	2,8%	26,0%	83,0	3,5%	-3,4%	2,5%
29	1054078	List	2.601	13,45	0%	37,1%	0,7%	22,1%	104,3	1,0%	-8,7%	5,0%
8	1056025	Helgoland	1.128	11,43	0%	82,7%*	3,7%	7,3%	89,1	3,6%	-3,0%	-21,0%
23	1060063	Norderstedt, Stadt	72.923	8,70	2%	10,2%	1,6%	0,1%	106,7	5,3%	-0,2%	5,0%
11	1056043	Rellingen	13.806	8,66	0%	11,1%	2,9%	0,0%	132,6	2,5%	0,3%	3,0%
48	1053129	Wentorf bei Hamburg	11.795	8,65	2%	10,4%	1,9%	0,0%	139,6	3,3%	-1,9%	12,0%
7	1056018	Halstenbek	16.935	8,65	0%	8,6%	1,6%	0,1%	133,8	2,8%	0,9%	5,0%
12	1056044	Schenefeld, Stadt	18.820	8,65	1%	9,2%	2,0%	0,0%	111,1	4,8%	0,5%	3,0%
15	1056050	Wedel, Stadt	32.651	8,60	2%	8,3%	2,3%	0,1%	105,0	7,8%	0,2%	3,0%
41	1062053	Oststeinbek	8.660	8,44	3%	9,0%	1,4%	0,2%	142,3	2,6%	1,0%	5,0%
35	1062090	Ammersbek	9.437	8,42	4%	10,8%	1,5%	0,0%	123,3	3,1%	0,0%	5,0%
40	1062023	Großhansdorf	9.259	8,37	6%	5,4%	3,8%	0,0%	163,3	2,2%	1,7%	8,0%
39	1062018	Glinde, Stadt	18.046	8,33	5%	14,1%	1,4%	0,0%	102,7	6,1%	1,5%	9,0%
34	1062001	Ahrensburg, Stadt	31.200	8,28	4%	3,6%	1,8%	0,2%	127,4	4,5%	1,4%	9,0%
37	1062006	Bargteheide, Stadt	15.673	8,13	6%	10,3%	1,6%	0,1%	118,8	4,1%	-0,5%	9,0%
38	1062009	Barsbüttel	12.655	8,08	1%	7,7%	1,7%	0,0%	122,3	2,7%	1,1%	9,0%
26	1055044	Scharbeutz	11.746	8,06	13%	12,5%	2,4%	22,7%	110,3	5,3%	-0,8%	7,5%
42	1062060	Reinbek, Stadt	25.960	8,00	2%	6,8%	1,5%	0,1%	131,3	3,2%	0,1%	6,0%
10	1056041	Quickborn, Stadt	20.814	7,95	9%	10,9%	2,6%	0,0%	126,1	4,4%	0,1%	4,0%
44	1062076	Tangstedt	6.317	7,81	4%	11,5%	2,6%	0,0%	142,3	1,9%	-0,9%	5,0%
9	1056039	Pinneberg, Stadt	43.311	7,77	4%	8,8%	2,1%	0,1%	105,5	8,3%	0,6%	4,0%
21	1060039	Henstedt-Ulzburg	27.718	7,76	4%	4,8%	2,1%	0,0%	124,4	3,4%	0,5%	9,0%

20	1060019	Ellerau	5.893	7,55	0%	7,6%	0,6%	0,0%	122,6	3,3%	0,6%	10,0%
45	1062082	Trittau	7.994	7,25	9%	-2,0%	3,7%	0,0%	105,2	4,3%	1,2%	11,0%
13	1056048	Tornesch	12.877	7,20	7%	4,4%	2,2%	0,0%	113,5	3,8%	-2,5%	14,0%
17	1058092	Kronshagen	12.036	7,10	20%	6,9%	1,3%	0,1%	117,1	4,8%	-0,8%	2,5%
25	1055004	Bad Schwartau, Stadt	19.778	7,02	18%	7,3%	2,8%	0,2%	101,5	6,4%	-1,1%	2,5%
22	1060044	Kaltenkirchen, Stadt	20.255	7,00	28%	13,5%	3,0%	0,1%	100,4	9,2%	-0,3%	15,0%
19	1060005	Bad Segeberg, Stadt	15.773	6,90	27%	13,7%	4,2%	0,1%	96,8	9,6%	-0,6%	-5,0%
6	1056015	Elmshorn, Stadt	49.032	6,88	22%	9,9%	3,6%	0,0%	96,1	12,5%	0,5%	6,0%
16	1058005	Altenholz	9.993	6,82	28%	8,0%	3,2%	0,2%	122,7	4,1%	0,0%	2,5%
43	1062061	Reinfeld (Holstein), Stadt	8.538	6,77	18%	5,5%	5,7%	0,0%	104,4	5,1%	-3,2%	5,0%
36	1062004	Bad Oldesloe, Stadt	24.582	6,75	18%	5,4%	4,3%	0,1%	102,9	9,3%	0,6%	6,0%
3	1003000	Lübeck, Hansestadt	211.584	6,67	33%	7,8%	3,1%	0,6%	87,7	13,1%	0,7%	-1,8%
2	1002000	Kiel, Landeshauptstadt	244.261	6,60	37%	9,1%	2,7%	0,2%	84,8	13,3%	3,1%	4,0%
14	1056049	Uetersen, Stadt	17.849	6,58	32%	3,0%	2,4%	0,1%	98,5	7,6%	-0,1%	3,0%
5	1056002	Barmstedt, Stadt	9.946	6,40	40%	6,7%	3,3%	0,0%	97,6	5,4%	1,3%	4,0%
18	1060004	Bad Bramstedt, Stadt	13.802	6,29	36%	4,5%	2,9%	0,1%	98,0	8,6%	0,0%	9,0%
46	1053032	Geesthacht, Stadt	29.721	6,10	48%	7,0%	3,4%	0,0%	96,9	11,8%	0,7%	-4,0%
24	1057062	Preetz, Stadt	15.863	5,99	52%	2,5%	2,8%	0,0%	89,0	9,5%	-1,1%	0,7%
1	1001000	Flensburg, Stadt	89.983	5,82	59%	8,7%	3,3%	0,1%	86,6	13,2%	2,2%	9,2%
4	1004000	Neumünster, Stadt	76.678	5,25	78%	3,0%	7,6%	0,1%	83,2	13,8%	-0,4%	-1,0%
47	1053116	Schwarzenbek, Stadt	15.254	5,20	73%	-9,7%	4,2%	0,0%	98,5	9,5%	1,2%	5,0%
30	1054085	Nebel	893	10,00**	0%**	- ***	4,3%	19,0%	97,6	0,9%	-8,9%	2,5%
Hamburg				10,18	2,7%	15,4%	1,5%	0,1%	113,3	12,4%	2,4%	5,5%
* von 2010-2013 abweichender Zeitraum			** Werte auf Grundlage von Recherchen/Expertenaussagen					*** fehlender Wert				



<b>Auswertung Punktezah</b>												
Indikator Nr.			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Art Daten/Quelle			Angebots- mieten	Angebots- mieten	Angebots- mieten	GWZ	GWZ	Steuer- statistik	BA-Statistik	Stat. Nord/ eigene Berechn.		
Zeitbezug			2013	2013	Veränderung 2010-2013	2011	2011	2007	Dez. 2012	2009-2012	bis 2025	
Sachverhalt			€ pro m <sup>2</sup>	Anteil bis 6,00 € pro m <sup>2</sup> in %	in %	Leerstand bei Wohnungen (WE) in MFH in %	Anteil Ferien- WE in MFH in %	Einkommen pro Steuer- pflichtigem Land=100	Bezieher SGB II in % der Bevölk.	Diff %-Entw. Haushalte- Wohnungen (%-Punkte)	Prognose Haushalte	
			Summe Punkte									
Land			3	0	0	0	0	1	0	1	0	1
Gesamtpunktezah			412	75	73	52	48	23	22	26	12	81
Nr.	GKZ	Kommune										
28	1054061	Kampen (Sylt)	16	4	3	3	3	3	0	0	0	0
32	1054149	Wenningstedt-Braderup	13	4	3	3	0	3	0	0	0	0
27	1054046	Hörnum (Sylt)	16	4	3	3	0	3	0	0	0	3
31	1054168	Sylt	11	4	3	0	1	2	0	0	0	1
33	1054164	Wyk auf Föhr, Stadt	17	4	3	3	1	3	2	0	0	1
29	1054078	List	18	4	3	3	3	3	0	0	0	2
8	1056025	Helgoland	12	3	3	3	0	1	2	0	0	0
23	1060063	Norderstedt, Stadt	11	3	3	1	2	0	0	0	0	2
11	1056043	Rellingen	10	3	3	2	1	0	0	0	0	1
48	1053129	Wentorf bei Hamburg	12	3	3	1	2	0	0	0	0	3
7	1056018	Halstenbek	11	3	3	1	2	0	0	0	0	2
12	1056044	Schenefeld, Stadt	10	3	3	1	2	0	0	0	0	1
15	1056050	Wedel, Stadt	10	3	3	1	1	0	0	1	0	1
41	1062053	Oststeinbek	10	3	2	1	2	0	0	0	0	2
35	1062090	Ammersbek	11	3	2	2	2	0	0	0	0	2
40	1062023	Großhansdorf	9	3	2	0	0	0	0	0	1	3
39	1062018	Glinde, Stadt	14	3	2	3	2	0	0	0	1	3
34	1062001	Ahrensburg, Stadt	11	3	2	0	2	0	0	0	1	3
37	1062006	Bargteheide, Stadt	10	2	2	1	2	0	0	0	0	3
38	1062009	Barsbüttel	12	2	3	1	2	0	0	0	1	3
26	1055044	Scharbeutz	12	2	1	2	1	3	0	0	0	3
42	1062060	Reinbek, Stadt	9	2	3	0	2	0	0	0	0	2



## Gemeindeliste mit Berücksichtigung des Votums

Gemeinde	Punktzahl nach Indikatoren	Ergebnis Votum	Gesamtpunktzahl mit Votum	Fällt unter Kappungsgrenzenverordnung
1. Wyk auf Föhr	17	Ja	20	Ja
2. Hörnum	16	Ja	19	Ja
3. List	18		18	Ja
4. Glinde	14	Ja	17	Ja
5. Wenningstedt-Braderup	13	Ja	16	Ja
6. Kampen	16		16	Ja
7. Barsbüttel	12	Ja	15	Ja
8. Ammersbek	11	Ja	14	Ja
9. Ahrensburg	11	Ja	14	Ja
10. Sylt	11	Ja	14	Ja
11. Nebel	10	Ja	13	Ja
12. Wedel	10	Ja	13	Ja
13. Helgoland	12		12	Nein
14. Großhansdorf	9	Ja	12	Nein
15. Scharbeutz	12		12	Nein
16. Wentorf	12		12	Nein
17. Flensburg	11	Nein	11	Nein
18. Halstenbek	11		11	Nein
19. Norderstedt	11	Nein	11	Nein
20. Kiel	11	Keine Angabe	11	Nein
21. Oststeinbek	10	Nein	10	Nein
22. Bargteheide	10		10	Nein
23. Ellerau	10		10	Nein
24. Schenefeld	10		10	Nein

Ja= positives Votum

Nein= negatives Votum

Keine Angabe= Rückantwort ohne Festlegung

Leere Spalte= keine Antwort der Gemeinde

25. Rellingen	10	Nein	10	Nein
26. Reinbek	9		9	Nein
27. Bad Bramstedt	6	Ja	9	Nein
28. Tangstedt	8		8	Nein
29. Henstedt-Ulzburg	7	Keine Angabe	7	Nein
30. Pinneberg	7		7	Nein
31. Elmshorn	7	Keine Angabe	7	Nein
32. Kaltenkirchen	7	Nein	7	Nein
33. Kronshagen	3	Ja	6	Nein
34. Lübeck	6	Keine Angabe	6	Nein
35. Quickborn	6	Nein	6	Nein
36. Tornesch	5		5	Nein
37. Bad Segeberg	5	Nein	5	Nein
38. Neumünster	5		5	Nein
39. Schwarzenbek	5		5	Nein
40. Trittau	5	Keine Angabe	5	Nein
41. Geesthacht	4	Nein	4	Nein
42. Preetz	4	Nein	4	Nein
43. Bad Oldesloe	3		3	Nein
44. Barmstedt	3		3	Nein
45. Uetersen	3	Keine Angabe	3	Nein
46. Altenholz	2	Nein	2	Nein
47. Reinfeld (Holstein)	2		2	Nein
48. Bad Schwartau	2		2	Nein

Ja= positives Votum

Nein= negatives Votum

Keine Angabe= Rückantwort ohne Festlegung

Leere Spalte= keine Antwort der Gemeinde