



# Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber: Ministerium für Justiz, Gleichstellung und Verbraucherschutz

---

2026

Schwerin, den 23. März

Nr. 11

---

## INHALT

Seite

### Verwaltungsvorschriften, Bekanntmachungen

#### Ministerium für Inneres und Bau

- Vollzug der Richtlinie (EU) 2023/977 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 10. Mai 2023 über den Informationsaustausch zwischen den Strafverfolgungsbehörden der Mitgliedstaaten und zur Aufhebung des Rahmenbeschlusses 2006/960/JI des Rates  
VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 3121 - 37 ..... 90
- Bekanntmachung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben und der Höchstbeträge der Baudarlehen der Richtlinie Wohnungsbau Sozial ..... 92
- Bekanntmachung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben und der Höchstbeträge der Baudarlehen der Modernisierungsrichtlinie ..... 93
- Begründung einer Landesverordnung zur Bestimmung von Gebieten nach § 556d und § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns (Mietenbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung Küste – MietBgKaLVOKü M-V) ..... 94

**Anlage:** Amtlicher Anzeiger Nr. 11/2026

## Vollzug der Richtlinie (EU) 2023/977 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 10. Mai 2023 über den Informationsaustausch zwischen den Strafverfolgungsbehörden der Mitgliedstaaten und zur Aufhebung des Rahmenbeschlusses 2006/960/JI des Rates

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres und Bau

Vom 6. März 2026 – II 400 II-201-15901-2012/039 –

VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 3121 - 37

### 1 Begriffsbestimmungen

1.1 <sup>1</sup>Die Richtlinie (EU) 2023/977 dient der Harmonisierung des Rechtsrahmens für den Austausch von Informationen zwischen verschiedenen Strafverfolgungs- und Gefahrenabwehrbehörden der Europäischen Union und schengenassoziierten Staaten. <sup>2</sup>Dabei regelt die Richtlinie (EU) 2023/977 insbesondere einheitliche Verfahrensvorschriften, Übermittlungspflichten in Einzelfällen und legt ferner eine Zentralstellenfunktion einzelner, von den Mitgliedstaaten einzurichtender sowie optional zu benennender Stellen fest. <sup>3</sup>Grundrechtsrelevante Verschärfungen oder Erweiterungen der bereits bestehenden Befugnisse zur Datenübermittlung, die über die bisherigen Befugnisse hinausgehen, werden durch die Richtlinie nicht erforderlich. <sup>4</sup>Alle betroffenen Übermittlungen, insbesondere auch solche, die personenbezogene Daten betreffen, sind bereits nach derzeitiger Rechtslage, insbesondere nach § 39b SOG M-V, erlaubt und fügen sich in die bestehenden, auch supranationalen Regelungen, beispielsweise nach der Richtlinie (EU) 2016/680 (JI-Richtlinie) und der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), ein. <sup>5</sup>Jedoch macht die Richtlinie insbesondere die Festlegung bestimmter Verfahrensregelungen sowie Regelungen zu in Einzelfällen verpflichtenden Übermittlungen von Informationen oder Kopien an bestimmte Stellen notwendig. <sup>6</sup>Für alle Datenübermittlungen im Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2023/977 sind daher die nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

1.2 <sup>1</sup>Die Richtlinie (EU) 2023/977 regelt den Informationsaustausch zu Zwecken der Gefahrenabwehr und Strafverfolgung. <sup>2</sup>Die nachfolgend dargestellten Regelungen gelten für alle Übertragungen von Informationen im Anwendungsbereich der Richtlinie, wie er sich aus Art. 1 und 2 der Richtlinie (EU) 2023/977 ergibt. <sup>3</sup>Dabei sind insbesondere die folgenden Definitionen zu beachten, die bei Anwendung der Nrn. 2 und 3 heranzuziehen sind.

1.2.1 <sup>1</sup>Zuständige Strafverfolgungsbehörde ist nach Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie (EU) 2023/977 jede Polizei-, Zoll- oder sonstige Behörde der Mitgliedstaaten, die nach dem nationalen Recht für die Ausübung von öffentlicher Gewalt und die Ergreifung von Zwangsmaßnahmen zum Zwecke der Verhütung, Aufdeckung oder Untersuchung von Straftaten zuständig ist, beziehungsweise jede Behörde, die an gemeinsamen Einrichtungen beteiligt ist, die von zwei oder mehr Mitgliedstaaten zum Zwecke der Verhütung, Aufdeckung oder Untersuchung von Straftaten eingerichtet wurde, mit Ausnahme von Agenturen oder Einheiten, die auf Angelegenheiten der nationalen Sicherheit spezialisiert sind, sowie nach Artikel 47 des

Übereinkommens zur Durchführung des Übereinkommens von Schengen entsandte Verbindungsbeamte.

1.2.2 <sup>1</sup>Informationen sind nach Artikel 2 Absatz 4 der Richtlinie (EU) 2023/977 alle Inhalte, die eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen, Tatsachen oder Umstände betreffen, die für die zuständigen Strafverfolgungsbehörden zum Zweck der Erfüllung ihrer Aufgaben nach nationalem Recht zur Verhütung, Aufdeckung oder Untersuchung von Straftaten relevant sind, einschließlich kriminalpolizeilicher Erkenntnisse. <sup>2</sup>Der Begriff der Informationen ist demnach weiter als der Begriff der personenbezogenen Daten und kann beispielsweise auch bloße Tatsachen ohne Personenbezug betreffen.

1.2.3 <sup>1</sup>Zentrale Kontaktstellen sind nach Artikel 14 Absatz 1 der Richtlinie (EU) 2023/977 die zentralen Stellen, die für die Koordinierung und Erleichterung des Informationsaustauschs gemäß dieser Richtlinie zuständig sind. <sup>2</sup>In Deutschland ist dies nach § 3 Absatz 2 Nr. 4 des Bundeskriminalamtgesetzes (BKAG) das Bundeskriminalamt.

1.2.4 <sup>1</sup>Unter „Straftat“ ist jede Handlung zu verstehen, die nach dem Strafrecht desjenigen Mitgliedstaats strafbar ist, der gemäß dieser Richtlinie entweder aufgrund eines Ersuchens oder aufgrund der Bereitstellung von Informationen aus eigener Initiative die Informationen erhält, unabhängig von der Strafe, die in diesem Mitgliedstaat verhängt werden kann, und unabhängig davon, ob die Handlung auch nach dem Strafrecht des Mitgliedstaats strafbar ist, der die Informationen bereitstellt, unbeschadet der in dieser Richtlinie genannten Gründe für die Ablehnung von Informationsersuchen.<sup>2</sup>„Schwere Straftaten“ im Sinne von Artikel 2 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2023/977 sind Straftaten nach Artikel 2 Absatz 2 des Rahmenbeschlusses 2002/584/JI des Rates sowie Straftaten nach Artikel 3 Absatz 1 oder 2 der Verordnung (EU) 2016/794.

### 2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Bei der Übermittlung von Informationen mit personenbezogenen Daten sind die §§ 39 – 39b SOG M-V zu beachten.

2.2 Sofern die Datenübermittlung personenbezogene Daten betrifft, ist die Übermittlung auf diejenigen Kategorien personenbezogener Daten zu beschränken, die nach dem Anhang II Abschnitt B der Verordnung (EU) 2016/794 für die jeweiligen Kategorien der betroffenen Personen aufgeführt sind.

### 3 Übermittlung von Informationen

3.1 <sup>1</sup>Ersucht eine zentrale Kontaktstelle die Landespolizei um die Übermittlung von Informationen und werden ihr solche übermittelt, so ist zugleich eine Kopie der übermittelten Informationen an das Bundeskriminalamt zu übermitteln. <sup>2</sup>Ersucht eine sonstige zuständige Strafverfolgungsbehörde die Landespolizei um die Übermittlung von Informationen und werden ihr solche übermittelt oder richtet die Landespolizei selbst ein solches Ersuchen an eine solche zuständige Strafverfolgungsbehörde, übermittelt sie zugleich eine Kopie dieser Informationen oder dieses Ersuchens an das Bundeskriminalamt sowie die zentrale Kontaktstelle des Staates, dem die jeweilige Stelle angehört. <sup>3</sup>Ersuchen an oder durch die Landespolizei sollen durch das Bundeskriminalamt als Zentralstelle koordiniert werden.

3.2 Informationen, die die Landespolizei selbst erhoben hat, sind aus eigener Initiative den zentralen Kontaktstellen oder zuständigen Strafverfolgungsbehörden anderer Staaten im Anwendungsbereich der Richtlinie zu übermitteln, wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Informationen für den jeweiligen Staat zum Zwecke der Verhütung von Straftaten nach Artikel 2 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2023/977 relevant sein könnten und dem Staat nicht bereits anderweitig übermittelt wurden. <sup>2</sup>Im Fall der Straftaten nach Artikel 2 Absatz 3 besteht kein Ermessen. <sup>3</sup>Die Übermittlung an eine andere zentrale Kontaktstelle erfolgt in einer Sprache, die der andere Staat nach Artikel 11 der Richtlinie (EU) 2023/977 zugelassen hat. <sup>4</sup>Dem Bundeskriminalamt und, im Falle der Übermittlung an eine zuständige Strafverfolgungsbehörde, der zentralen Kontaktstelle des anderen Staates, ist eine Kopie zu übermitteln. <sup>5</sup>Die Verpflichtung nach Satz 1 besteht nicht, wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bereitstellung der angeforderten Informationen

- a) eine laufende hochsensible Ermittlung, bei der die Verarbeitung von Informationen ein angemessenes Maß an Vertraulichkeit erfordert,

- b) den grundlegenden Interessen der nationalen Sicherheit der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der Länder zuwiderlaufen oder sie schädigen würde,
- c) die Sicherheit einer Person, insbesondere deren Rechtsgüter Leben, Gesundheit oder Freiheit, gefährden würde oder
- d) den geschützten wichtigen Interessen einer juristischen Person ungebührlich schaden würde.

<sup>6</sup>Satz 5 gilt auch für die Übermittlung an die zentrale Kontaktstelle eines anderen Staates.

### 4 Einbindung von Europol

<sup>1</sup>Soweit sich nach Nummer 2 übermittelte Informationen auf Sachverhalte beziehen, die gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2016/794 unter die Ziele von Europol fallen, prüft die Landespolizei, vorbehaltlich der Ausschlussgründe nach Artikel 7 Absatz 7 der Verordnung (EU) 2016/794, ob eine Übermittlung einer Kopie der Informationen an Europol erforderlich ist. <sup>2</sup>Wird eine Kopie nach Satz 1 übermittelt, so sind auch die Zwecke und etwaige Einschränkungen der Verarbeitung gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) 2016/794 mitzuteilen. <sup>3</sup>Informationen, die die Landespolizei von einem anderen Mitgliedstaat oder einem Drittstaat erhalten hat, darf diese nur dann gemäß Satz 1 an Europol übermitteln, wenn der andere Staat seine Zustimmung hierzu erteilt hat.

### 5 Inkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 9. März 2026 in Kraft.

AmtsBl. M-V 2026 S. 90

## **Bekanntmachung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben und der Höchstbeträge der Baudarlehen der Richtlinie Wohnungsbau Sozial**

Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres und Bau

Vom 10. März 2026 – II 200 - II-514-00000-2021/005-022 –

Aufgrund der Feststellung nach Nummer 5.2.3 der Richtlinie Wohnungsbau Sozial vom 9. Februar 2023 (AmtsBl. M-V S. 107) gibt das Ministerium für Inneres und Bau die Höchstbeträge der Zuwendungen der Richtlinie Wohnungsbau Sozial bekannt:

1. Das Baudarlehen nach Nummer 5.2.1 beträgt im ersten Förderweg maximal 3 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und im zweiten Förderweg maximal 3 540 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben betragen bis zu 5 060 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

2. Das Baudarlehen nach Nummer 5.2.2 beträgt im ersten Förderweg maximal 3 990 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und im zweiten Förderweg maximal 3 720 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben betragen bis zu 5 320 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

3. Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. März 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Bekanntmachung vom 13. Februar 2024 (AmtsBl. M-V S. 175) außer Kraft.

AmtsBl. M-V 2026 S. 92

## **Bekanntmachung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben und der Höchstbeträge der Baudarlehen der Modernisierungsrichtlinie**

Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres und Bau

Vom 10. März 2026 – II 200 - II-514-00000-2021/005-022 –

Aufgrund der Feststellung nach Nummer 9 der Modernisierungsrichtlinie vom 26. Oktober 2021 (AmtsBl. M-V S. 1008), die durch die Verwaltungsvorschrift vom 3. April 2023 (AmtsBl. M-V S. 262) geändert worden ist, gibt das Ministerium für Inneres und Bau die Höchstbeträge der Zuwendungen der Modernisierungsrichtlinie bekannt:

1. Die zuwendungsfähigen Ausgaben des Darlehens nach Nummer 5.2.1 betragen bis zu 1 950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.  
Der Höchstbetrag des Darlehens ist auf 155 630 Euro je Wohnung begrenzt.
2. Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. März 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Bekanntmachung vom 13. Februar 2024 (AmtsBl. M-V S. 176) außer Kraft.

AmtsBl. M-V 2026 S. 93

## **Begründung einer Landesverordnung zur Bestimmung von Gebieten nach § 556d und § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns (Mietenbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung Küste – MietBgKaLVOKü M-V)**

Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres und Bau

Vom 10. Februar 2026 – II-471-00000-2025/004-008 –

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Anlass**

Mecklenburg-Vorpommern hat in weiten Teilen des Landes einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Lediglich die Universitätsstädte Rostock und Greifswald wurden wiederholt als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB bestimmt, in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf.

In den letzten Jahren ist zunehmend jedoch auch von touristisch geprägten Regionen des Landes die Knappheit der Wohnungsmärkte beklagt worden. Die Zahl der Gästeübernachtungen hat sich wieder der Zeit vor der Corona-Pandemie angenähert. Für 2023 weist die Tourismusstatistik insgesamt ca. 32 Millionen Übernachtungen aus.

Die Tourismusintensität, also das Verhältnis der Gästeübernachtungen pro Jahr im Verhältnis zur Einwohnerzahl, ist im Jahr 2023 in Mecklenburg-Vorpommern mit 19.474 Übernachtungen pro 1.000 Einwohnern im Bundesvergleich mit Abstand am höchsten und liegt weit über dem Bundesdurchschnitt (5.744 Übernachtungen pro 1.000 Einwohnern).

Die tatsächliche Zahl an Übernachtungen im Land dürfte noch weitaus höher sein, weil die amtliche Monatserhebung im Tourismus ausschließlich Betriebe mit mindestens 10 Betten erfasst.

Die vom Statistikamt der Europäischen Union getroffene Vereinbarung mit den großen Plattformbetreibern AirBnB, Booking, Expedia Group und Trip Advisor zur Veröffentlichung der über ihre Plattform gebuchten Übernachtungszahlen ermöglicht es, der kompletten Zahl an Übernachtungen näher zu kommen, da sie u.a. Übernachtungen unterhalb der gegenwärtigen Erhebungsgrenze von 10 Betten untersucht.

Im Unterschied zu klassischen, offiziellen Beherbergungsstatistiken, welche über Umfragen oder mit Hilfe der lokalen Behörden erfasst werden, werden die vorliegenden Daten über einen neuen Weg erhoben, nämlich über Inserate und Buchungsdaten, welche von den vier großen Buchungsplattformen (Airbnb, Booking.com, Tripadvisor und Expedia Group) bezogen werden. Die Statistik gilt daher als experimentell.

Aus den Daten ist zu entnehmen, dass die amtliche Tourismusstatistik im Bereich der Ferienhäuser und Ferienwohnungen in Mecklenburg-Vorpommern um ca. 5,7 Millionen Übernachtungen in 2024 ergänzt werden müsste, um ein realistisches Bild zu erhalten.

Aber nicht nur für Touristen, auch für die Einwohner des Landes sind die touristisch geprägten Regionen aufgrund ihrer Lage am Wasser begehrte Wohnlagen.

Hinzu kommt die Nachfrage durch Angestellte in der Hotellerie, dem Gastronomiegewerbe und auch der sonstigen touristischen Betriebe. Diese Erwerbstätigkeiten sind eher durch geringe bis mittlere Einkommen gekennzeichnet.

Die betroffenen Haushalte sind daher auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Dieser ist jedoch, u.a. aufgrund der touristischen Prägung häufig nicht mehr in ausreichender Zahl vorhanden.

Vor diesem Hintergrund wurden auf Basis der Statistischen Berichte des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zum Bevölkerungsstand und zum Tourismus 2023 in Mecklenburg-Vorpommern diejenigen Gemeinden herausgefiltert, bei denen aufgrund der sehr hohen Tourismusintensität die Annahme naheliegt, dass es sich hierbei um angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB handeln könnte. Es wurden folgende Filter eingesetzt:

- Die Tourismusintensität liegt über dem dreifachen Wert der durchschnittlichen Tourismusintensität des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
- Von diesen Gemeinden wurden wiederum diejenigen herausgefiltert, die mehr als 2.000 Einwohner haben. Dies ist die Schwelle, bei welcher das Innenministerium als zuständiges Ressort davon ausgeht, dass eine Vergleichsmiete gebildet werden kann.
- Um auch den teilweise sehr kleinen, aber von Touristen am stärksten frequentierten Orten Rechnung zu tragen, wurden zusätzlich diejenigen Gemeinden in die Gebietskulisse aufgenommen, die zwar weniger als 2.000 Einwohner haben, dafür aber zu den 15 Gemeinden mit der stärksten Tourismusintensität zählen, soweit sie gemäß den Ergebnissen des Zensus 2022 einen Bestand von mindestens 200 Mietwohnungen aufweisen.

Ergebnis der Filterung sind folgende 17 Städte und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern:

Gemeinde	Touristische Kategorie	Landkreis
Baabe	Seebäder	Vorpommern-Rügen
Binz	Seebäder	Vorpommern-Rügen
Boltenhagen	Seeheilbäder	Nordwestmecklenburg
Dranske	Erholungsorte	Vorpommern-Rügen
Graal-Müritz	Seeheilbäder	Rostock
Heringsdorf	Seeheilbäder	Vorpommern-Greifswald
Insel Poel	Seebäder	Nordwestmecklenburg
Kühlungsborn	Seebäder	Rostock
Mirow	Erholungsorte	Mecklenburgische Seenplatte
Prerow	Seebäder	Vorpommern-Rügen
Rechlin	Erholungsorte	Mecklenburgische Seenplatte
Rerik	Seebäder	Rostock
Sagard	Sonstige	Vorpommern-Rügen
Sellin	Seebäder	Vorpommern-Rügen
Wustrow	Seebäder	Vorpommern-Rügen
Zingst	Seeheilbäder	Vorpommern-Rügen
Zinnowitz	Seebäder	Vorpommern-Greifswald

## II. II. Rechtliche Rahmenbedingungen

### 1. Begrenzung der Miete bei neu abzuschließenden Verträgen

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurden durch den am 28. April 2015 in Kraft getretenen § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Möglichkeit geschaffen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in der Weise zu begrenzen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent überschritten werden darf.

Die Einführung einer Mietpreisbegrenzung dient der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechten, insbesondere auch dem Gedanken der Verhältnismäßigkeit verpflichteten Ausgleiches. Die Miethöhenregulierung schneidet Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten ab und kann damit die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter verbessern. Sie hat auch bremsende Wirkung auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten, in deren Berechnung die regulierten Wiedervermietungsmiten zeitlich verzögert einfließen.

Die Landesregierungen wurden nach der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Fassung des § 556d Absatz 2 BGB ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder in einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 540) wurde den Ländern ermöglicht, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

Die Geltungsdauer einer solchen Rechtsverordnung war auf höchstens fünf Jahre zu begrenzen, spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 musste sie jedoch gemäß § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB außer Kraft treten.

Mit dem Gesetz zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I S. 1) wurde es den Landesregierungen ermöglicht, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, auch über den 31. Dezember 2025 hinaus durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Diese Rechtsverordnungen müssen nunmehr spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten.

Der Bundesgesetzgeber führt hierzu aus, dass trotz der bisherigen Regelungen der Mietwohnungsmarkt in großen Teilen der Bundesrepublik Deutschland weiterhin angespannt sei. Es bestehe hier weiterhin ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und den Vermieterinnen und Vermietern andererseits. Die erhöhten Bau- und Finanzierungskosten würden es zudem derzeit erschweren, die Anzahl der neu gebauten Wohnungen weiter zu steigern. Mieterinnen und Mieter müssten einen zunehmend größeren Anteil ihres Einkommens für Lebenshaltungskosten und die Mietnebenkosten der Wohnung ausgeben. Hohe Wiedervermietungsmiten würden insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen, zunehmend aber auch Durchschnittsverdienerinnen und -verdiener, vor allem Familien mit Kindern, vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen bei der Wohnungssuche stellen und zu einer Verdrängung eines Teils der Wohnbevölkerung aus ihren angestammten Wohnquartieren führen.

Verordnungen gemäß § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB müssen begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Die Einführung einer Mietpreisbegrenzung kommt bei Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Betracht, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann gemäß § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall sein, wenn:

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

Der Bundesgesetzgeber hat in seiner Begründung zu § 556d BGB (vgl. Bundestags-Drucksache 18/3121) deutlich gemacht, dass er in § 556d Absatz 2 Kriterien aufgeführt habe, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein können. Ob im Einzelfall eines oder mehrere dieser Kriterien ausreichen würden oder trotz Vorliegens solcher Kriterien eine Anspannung zu verneinen sei, könne sich nur aus der Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Aus diesem Grund werde von starren Vorgaben abgesehen.

Damit hat der Landesverordnungsgeber im Rahmen einer sorgsamten Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung einen Gestaltungsspielraum. Dieser gilt insbesondere bei der Beurteilung der Frage, ob ein angespannter Wohnungsmarkt existiert oder nicht und nach welchen Kriterien der Landesverordnungsgeber das Vorliegen einer Mangelsituation beurteilt.

## 2. Begrenzung der Miete bei bestehenden Mietverträgen

Der Vermieter kann während des Mietverhältnisses über Wohnraum unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (§ 558 Absatz 1 BGB). Bei einer derartigen Erhöhung darf sich die Miete gemäß § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze).

Durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) wurde in § 558 Absatz 3 BGB die Möglichkeit eröffnet, die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 Prozent zu begrenzen. Hierzu werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze zeitlich befristet für jeweils höchstens fünf Jahre gelten soll.

Für den Verordnungsgeber ergeben sich aus § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB die tatbestandlichen Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums vorliegen müssen. Hierbei handelt es sich um folgende Kriterien:

- besondere Gefährdung,
- der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen,
- zu angemessenen Bedingungen.

Wie ein Vergleich ergibt, geht § 556d Absatz 2 BGB ebenfalls von einer besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen aus. Die materiellen Voraussetzungen der Mietpreisbegrenzung sind denen der Kappungsgrenze nachgebildet worden. Anders als § 556d Absatz 2 BGB verzichtet jedoch § 558 Absatz 3 BGB auf die Aufzählung möglicher Indikatoren und auf eine Begründungspflicht. Gleichwohl können die Indikatoren, die für die Mietpreisbegrenzung sprechen, auch für die Kappungsgrenze herangezogen werden.

### III. Erstellung eines Gutachtens

Im Dezember 2024 wurde die Empirica AG aus Berlin beauftragt, auf wissenschaftlicher Grundlage eine gesicherte Datenbasis zu schaffen, die aufzeigt, aufgrund welcher Tatsachen es sich gegebenenfalls bei den unter A. genannten Gemeinden um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der §§ 556d Absatz 2 BGB handelt.

Das Gutachten ist unter [www.regierung-mv.de/Landesregierung/im/](http://www.regierung-mv.de/Landesregierung/im/) abrufbar.

Die Empirica AG ging bei der Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie folgt vor:

Die Analyse orientierte sich an den in § 556d BGB genannten Kriterien, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten können.

Für die 17 Gemeinden erfolgte sodann eine Operationalisierung der Kriterien durch relevante Indikatoren. Neben der Bedeutung der Indikatoren für die Beurteilung eines angespannten Wohnungsmarktes wurde diskutiert, inwiefern diese geeignet sind, eine tatsächliche Anspannung von Wohnungsmärkten zu messen.

Zur Beurteilung, wann die jeweiligen Kriterien zur Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt sind, wurden konkrete Schwellenwerte der hierfür verwendeten Indikatoren abgeleitet.

Bei denjenigen Kriterien, die auf einen bundesweiten Vergleich abstellen, brachte die Empirica AG zum Ausdruck, dass sie für einen Vergleich mit dem bundesdeutschen Mittelwert eine Schwelle von 20 Prozent ansetze. Zugleich wies sie darauf hin, dass die Höhe dieses Grenzwertes nicht wissenschaftlich ableitbar sei. Es stehe dem Verordnungsgeber frei, auch einen niedrigeren Schwellenwert anzusetzen.

Zudem wurden Transferhaushalte mit Unterstützung bei den Wohnkosten betrachtet. Auch erfolgte eine Untersuchung des touristischen Einflusses auf die Wohnungsmärkte und der Einfluss auf die Aussagekraft der Indikatoren angespannter Wohnungsmärkte.

Für die Ermittlung geeigneter Kriterien und Indikatoren zur Abbildung und Bewertung der Wohnungsmärkte in den zu untersuchenden Gemeinden wurde eine umfangreiche Datenrecherche, eine Plausibilisierung und Aufbereitung der Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL) und der empirica-Preisdatenbank durchgeführt.

Hiernach wurden im Rahmen einer Gesamtschau für die jeweiligen Städte die als geeignet erachteten Kriterien zusammengeführt und das abschließende Ergebnis der Untersuchung festgestellt.

Im Folgenden wird für die Gemeinden jeweils jedes der Kriterien für sich betrachtet, die verwendete Datengrundlage, das methodische Vorgehen zur Bildung sachdienlicher Indikatoren und die Bewertung der Ergebnisse seitens der Empirica AG dargestellt.

### **1. Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 BGB)**

Hierzu führte Empirica im Wesentlichen aus:

Zur Messung der Mieten und des Mietpreisanstiegs seien Angebotsmieten bzw. die in Wohnungsinseraten gemachten Angaben zur Nettokaltmiete ausgewertet worden. Zur Zusammenfassung der Mietpreisverteilung auf einen Wert sei auf den einfachen Median Bezug genommen worden, der im Gegensatz zum Mittelwert kaum durch Ausreißer verzerrt werde. Der bundesweite Median sei durch eine haushaltsgewichtete Aggregation der Kreisergebnisse gebildet worden.

Um aufgrund der teilweise sehr geringen Größe der Gemeinden ausreichend belastbare Fallzahlen zu erreichen, sei als Auswertungskriterium für die Mieten jeweils ein Zeitraum von vier Jahren betrachtet worden.

Die Berechnung des Mietpreisanstiegs sei durch einen Zeitvergleich der Entwicklung zwischen zwei Zeitpunkten/-räumen erfolgt. Der derzeitige Datenrand sei das Jahresende 2024. Aktueller Bezugszeitraum seien also die Jahre 2021 bis 2024. Der zeitliche Vergleich erfolge zu dem 4-Jahres-Zeitraum davor, also zu den Jahren 2017 bis 2020.

Das Mietniveau der Jahre 2021 bis 2024 liege in neun der 17 Gemeinden über dem Bundesdurchschnitt. Am höchsten sei es in Graal Müritz mit 11,07 Euro/m<sup>2</sup>, während es in Mirow (6,38 Euro/m<sup>2</sup>) und Rechlin (6,40 Euro/m<sup>2</sup>) deutlich niedriger wäre.

In ebenfalls acht der 17 Gemeinden würden sich die Mieten dynamischer als im Bundesdurchschnitt entwickeln.

Am stärksten sei dabei der Anstieg in der Gemeinde Dranske mit 41 Prozent. Hier wäre der Anstieg jedoch ausgehend von einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau (4,90 Euro/m<sup>2</sup>) auf ein weiterhin unterdurchschnittliches Niveau (6,92 Euro/m<sup>2</sup>) erfolgt. Die Empirica AG führt aus, dass aufgrund dieses sogenannten Basiseffekts das Kriterium eines überdurchschnittlich ansteigenden Mietpreisanstiegs für sich genommen kein geeignetes Kriterium zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes sei. Mit Verweis auf die Gemeinde Heringsdorf wurde ausgeführt, dass auch der gegenteilige Fall möglich wäre. Bereits in den Jahren 2017 bis 2020 sei das Mietniveau überdurchschnittlich gewesen, aber der Anstieg seither wäre unterdurchschnittlich.

Nach Auffassung der Empirica AG beschreibe der Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ ohnehin einen Zustand, nicht eine Entwicklung. Er könne daher nicht durch einen dynamischen Indikator beschrieben werden, sondern nur durch einen Niveauindikator. Es könnte daher die Miethöhe selbst herangezogen werden, die aber auch, für sich genommen, noch nicht die Wohnraumversorgung gefährde, wenn den hohen Mieten auch hohe Einkommen gegenüberstehen.

In der folgenden Tabelle sind die relevanten Mietpreisdaten dargestellt. Sofern die Fallzahlen unter 30 lagen, sind Werte jeweils in Klammern gesetzt worden. Diejenigen Werte, die mit 10 Prozent oder mehr über dem bundesweiten Mittelwert liegen, wurden fett formatiert.

**Abbildung 1**  
**Nettokaltmieten 2017-2020 und 2021-2024 mit Niveauindex und Wachstumsindex**

Gemeinde	Fallzahl		Median (Euro/m <sup>2</sup> )				
	2017-2020	2021-2024	2017-2020	2021-2024	Niveau-index D=100 2021-2024	Veränderung 2021-2024 vs. 2017-2020	Wachstums-index D=100
Baabe	13	16	(7,89)	(9,04)	(97)	(15 %)	(86)
Binz	218	181	8,96	10,78	<b>116</b>	20%	<b>120</b>
Boltenhagen	143	131	7,72	8,85	95	15%	87
Dranske	36	41	4,90	6,92	74	41%	<b>244</b>
Graal-Müritz	120	76	8,75	11,07	<b>119</b>	27%	<b>157</b>
Heringsdorf	310	307	8,63	9,50	102	10%	60
Insel Poel	53	44	6,91	8,00	86	16%	93
Kühlungsborn	354	249	8,51	10,23	<b>110</b>	20%	<b>119</b>
Mirow	80	77	5,54	6,38	69	15%	90
Prerow	22	15	(8,50)	(9,85)	(106)	(16%)	(94)
Rechlin	24	31	(5,87)	(6,40)	(69)	(9%)	(52)
Rerik	53	50	8,25	8,90	96	8%	47
Sagard	56	54	5,65	7,33	79	30%	<b>176</b>
Sellin	94	88	7,79	10,00	108	28%	<b>168</b>
Wustrow	11	11	(9,06)	(10,00)	(108)	(10%)	(61)
Zingst	113	84	7,80	10,24	<b>110</b>	31%	<b>185</b>
Zinnowitz	174	156	8,24	9,95	107	21%	<b>123</b>
<b>Deutschland</b>	jeweils >3 Mio.		<b>7,95</b>	<b>9,30</b>	<b>100</b>	<b>17%</b>	<b>100</b>

Quelle: Empirica AG

## 2. Überdurchschnittliche Mietbelastung (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 BGB)

Als zweites Kriterium für einen angespannten Wohnungsmarkt benennt der Gesetzgeber eine deutlich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte.

Hierzu führte Empirica im Wesentlichen aus:

Dieses Kriterium bedürfe einer Konkretisierung. Der Anspannungsgrad des Wohnungsmarktes sei nicht anhand einer Mietbelastung aller Mieterhaushalte zu ermitteln, da die mittlere Mietbelastung aller Miethaushalte sehr stark von den Bestandsmieten aus alten oder sehr alten Mietverträgen determiniert werde. Vielmehr müsse auf die Mietbelastung bei Neuannmietung abgestellt werden. Dies ergäbe sich schon allein daraus, dass die sogenannte Mietpreisbremse die Höhe der Miete bei Mietvertragsabschluss reguliert. Zur Berechnung der Mietbelastung seien daher wiederum die vorgenannten Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank aus den Jahren 2021 bis 2024 verwendet worden.

Da sich die Mietbelastung auf die Wohnungsmiete insgesamt beziehe und nicht auf die Miete pro Quadratmeter, sei zunächst die Wohnungsmiete berechnet worden, indem die Medianmiete je Quadratmeter mit der Mediengröße der angebotenen Wohnungen multipliziert worden sei. Diese Miete (netto kalt) sei anschließend in Bezug zum Einkommen gesetzt worden.

Im Gesetz werde explizit auf das Einkommen der Haushalte verwiesen. Auf der Gemeindeebene seien jedoch keine amtlichen Daten zum Einkommen vorhanden. Das lokale Haushaltseinkommen sei als mittleres verfügbares Einkommen der privaten Haushalte aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder (VGRdL) nur auf der Kreisebene verfügbar und beschreibe das Einkommen als Summe aller Einkommensarten abzüglich direkter Steuern und Abgaben.

Die Empirica AG führte aus, dass der aktuelle Datenrand auf Kreisebene das Jahr 2022 sei. Diese Zahlen wären zunächst auf der Basis der bereits veröffentlichten Länderergebnisse des BIP je Einwohner für das Jahr 2023 fortgeschrieben worden. Die fortgeschriebenen Kreisergebnisse zum Einkommen für das Jahr 2023 seien anhand der Lohn- und Einkommensstatistik auf die Ebene der Gemeinden heruntergebrochen worden. Diese weise die mittleren zu versteuernden Einkünfte der Steuerpflichtigen auf Gemeindeebene aus.

Die Erstellung der Einkommenssteuerstatistik erfolge jeweils mit erheblichem Zeitverzug (im Januar 2025 aktuell verfügbare Daten bezögen sich auf das Veranlagungsjahr 2020). Vergleiche der Einkommensrelationen zwischen den Gemeinden in früheren Jahren hätten jedoch gezeigt, dass sich diese in der Regel kaum verändern. Es sei also davon auszugehen, dass sie sich auch seit dem Jahr 2020 nicht gravierend verschoben haben. Die verfügbaren Einkommen auf Gemeindeebene ergäben sich aus den Kreisergebnissen und Auf- bzw. Abschlägen entsprechend der Abweichung des durchschnittlichen Gesamtbetrags der Einkünfte abzüglich Einkommenssteuer in den Gemeinden vom jeweiligen Durchschnitt im Landkreis.

Die Mietbelastung sei schließlich durch Division gebildet worden und schließlich mit der analog berechneten bundesdeutschen Mietbelastungsquote ins Verhältnis gesetzt worden. Das Ergebnis ließe sich wie folgt interpretieren: Die Mietbelastung des durchschnittlichen Haushalts (mit lokal durchschnittlicher Haushaltsgröße und lokal durchschnittlicher Wohnungsgröße und lokal durchschnittlichem Einkommen) ist um x Prozent höher oder niedriger durch die Nettokaltmiete belastet als der durchschnittliche Haushalt in Deutschland gesamt.

**In der folgenden Tabelle sind diejenigen Werte, die mit 10 Prozent oder mehr über dem bundesweiten Mittelwert liegen, fett formatiert.**

**Abbildung 2**  
**Jahresmiete für Durchschnittswohnung, verfügbares Einkommen und Mietbelastung, Quelle: Empirica AG**

Gemeinde	2021-2024		Jahresmiete nettokalt für Durchschnittswohnung (Euro)	Jahresmiete Index D=100	Verfügbares Einkommen je EW (Euro)	Einkommen Index D=100	Mietbelastung Index D=100
	Median						
	Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
Baabe	9,04	52	5.603	77	25.535	94	82
Binz	10,78	70	8.991	124	23.773	87	<b>142</b>
Boltenhagen	8,85	64	6.797	94	24.363	90	105
Dranske	6,92	51	4.235	58	21.107	78	75
Graal-Müritz	11,07	65	8.635	119	27.023	99	<b>120</b>
Heringsdorf	9,50	62	7.118	98	24.065	89	<b>111</b>
Insel Poel	8,00	60	5.760	79	27.048	100	80
Kühlungsborn	10,23	65	8.009	110	25.852	95	<b>116</b>
Mirow	6,38	66	5.053	70	23.893	88	79
Prerow	9,85	66	7.801	108	32.827	121	89
Rechlin	6,40	59	4.531	62	23.880	88	71
Rerik	8,90	58	6.194	85	26.658	98	87
Sagard	7,33	67	5.893	81	22.893	84	96
Sellin	10,00	65	7.790	107	24.512	90	<b>119</b>
Wustrow	10,00	52	6.240	86	29.476	108	79
Zingst	10,24	60	7.373	102	28.199	104	98
Zinnowitz	9,95	63	7.522	104	25.785	95	109
<b>Deutschland</b>	<b>9,30</b>	<b>65</b>	<b>7.251</b>	<b>100</b>	<b>27.174</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Hiernach sei die Mietbelastung mit 10 oder mehr Prozent über dem Bundesdurchschnitt in Binz, Graal-Müritz, Sellin, Kühlungsborn und Heringsdorf deutlich überdurchschnittlich.

Empirica führt aus, die betrachteten Mieten und Mietbelastungen bei Neuanmietungen würden sich auf Daten der Gemeindeebene beziehen. Die Gemeindeebene dürfte kleiner als der Suchradius der meisten Wohnungssuchenden sein, weil die Gemeinden sehr klein und die Nachbargemeinden in aller Regel nur wenige Kilometer entfernt wären.

Daraus folge, dass Wohnungssuchende, sollte die geforderte Miete in ihrer Gemeinde hoch sein, sie auf Gemeinden in der Nähe ausweichen können, ohne dass die Wohnraumversorgung gefährdet wäre.

Daher sei es angezeigt, nicht mehr auf die Angebotsmieten nur innerhalb einer Gemeinde abzustellen, sondern auf die Gemeinde zuzüglich ihres Umlandes.

Das Umland wurde mit 15 Minuten PKW-Fahrtzeit ab Ortsmittelpunkt definiert.

Zunächst wurde für jedes Wohnungsangebot die schnellste PKW-Fahrtzeit zum Ortsmittelpunkt errechnet (sogenanntes Routing). Als durchschnittliche Fahrgeschwindigkeit wurde innerorts mit 15 km/h, auf Landstraßen mit 30 km/h und auf Autobahnen mit 70 km/h gerechnet.

Dies entspräche den Empfehlungen für Ballungsräume bzw. für Zeiten mit starkem Berufsverkehr der Nexia AG, welche die Datengrundlagen sowie die Software für das Routing bereitstelle.

Bei diesen Durchschnittswerten würden sämtliche Ampelstopps oder zeitweise stockender Verkehr berücksichtigt. Sodann wurde die Medianmiete aller Wohnungsangebote bestimmt, die innerhalb von 15 Minuten PKW-Fahrtzeit erreichbar sind.

Die Bezugnahme auf die Gemeinde plus Umgebung habe zudem die Fallzahlen erhöht und mache die Ergebnisse unabhängiger von einzelnen Ausreißern. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Werte, die 10 oder mehr Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt liegen, wurden fett gekennzeichnet.

Fazit der Empirica AG: Durch das Routing seien die Mieten als auch die Mietbelastung geglättet worden. Deutlich über dem Bundesdurchschnitt mit 10 Prozentpunkten oder mehr sei die Mietbelastung auf den Wohnungsmärkten in und um Kühlungsborn, Rerik, Heringsdorf, Binz, Sellin und Baabe.

**Abbildung 3**  
**Jahresmiete für Durchschnittswohnung, verfügbares Einkommen und Mietbelastung mit Routing (Wohnungen in jeweiliger Gemeinde zuzüglich in 15minütiger Auto-Entfernung)**

Gemeinde	2021-2024		Jahresmiete nettokalt für Durchschnittswohnung (Euro)	Jahresmiete Index D=100	Verfügbares Einkommen je EW (Euro)	Einkommen Index D=100	Mietbelastung Index D=100
	Median						
	Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
Baabe	10,00	68	8.160	113	25.535	94	<b>120</b>
Binz	10,00	68	8.160	113	23.773	87	<b>129</b>
Boltenhagen	8,59	66	6.772	93	24.363	90	104
Dranske	6,96	52	4.340	60	21.107	78	77
Graal-Müritz	8,79	60	6.329	87	27.023	99	88
Heringsdorf	9,29	64	7.100	98	24.065	89	<b>111</b>
Insel Poel	8,00	71	6.780	93	27.048	100	94
Kühlungsborn	9,78	67	7.884	109	25.852	95	<b>114</b>
Mirow	6,25	63	4.725	65	23.893	88	74
Prerow	10,05	61	7.320	101	32.827	121	84
Rechlin	6,50	64	4.992	69	23.880	88	78
Rerik	9,76	68	7.964	110	26.658	98	<b>112</b>
Sagard	7,28	60	5.273	73	22.893	84	86
Sellin	10,00	66	7.920	109	24.512	90	<b>121</b>
Wustrow	10,14	53	6.449	89	29.476	108	82
Zingst	10,14	62	7.589	105	28.199	104	101
Zinnowitz	7,00	59	4.925	68	25.785	95	72
<b>Deutschland</b>	<b>9,30</b>	<b>65</b>	<b>7.251</b>	<b>100</b>	<b>27.174</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Empirica AG

### **3. Bevölkerungswachstum ohne ausreichend Neubau (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 3 BGB)**

Als drittes Kriterium benennt der Gesetzgeber „die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch die Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“.

Hierzu führte die Empirica AG im Wesentlichen Folgendes aus:

Das dritte Kriterium beziehe sich auf das Verhältnis von Bevölkerungswachstum und Neubau und folge offensichtlich dem Gedanken, dass eine wachsende Bevölkerungszahl zusätzlichen Wohnraum benötige und ein angespannter Wohnungsmarkt dann vermieden werden kann, wenn dem Anstieg der Wohnungsnachfrage ein entsprechender Anstieg des Wohnungsangebotes gegenüberstünde.

Da nicht einzelne Einwohner, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt aufträten, wären - ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen – 0,5 Fertigstellungen je zusätzlichem Einwohner anzustreben. In keiner der Gemeinden seien weniger als 0,5 Wohnungen je zusätzlichem Einwohner fertiggestellt worden. In den meisten Gemeinden seien sogar mehr neue Wohnungen entstanden als Einwohner hinzugekommen.

Das Kriterium sei grundsätzlich in Frage zu stellen. In touristischen Regionen gelte dies in besonderem Maße, da der Indikator dadurch verzerrt werde, dass gemäß den Zahlen zwar viele Wohnungen fertiggestellt wurden, aber nicht ersichtlich sei, welchen Nutzungen diese zugeführt werden. Häufig würden diese als „privat genutzte Ferien-oder Freizeitwohnung“ oder als „gewerbliche Ferienwohnung“ genutzt werden. Darauf weise auch und gerade die extrem hohe überdurchschnittliche Wohnraumversorgung – gemessen in Wohnungen je 1.000 Einwohner am Hauptwohnsitz hin.

Vor diesem Hintergrund wird von einer Darstellung des beigebrachten Zahlenmaterials der Empirica AG an dieser Stelle abgesehen.

Fazit der Empirica AG: Der Indikator „zusätzliche Wohnungen je zusätzlichem Einwohner“ werde aufgrund der touristischen Prägung verzerrt.

#### **4. Geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB)**

Als viertes Kriterium benennt der Gesetzgeber den „geringen Leerstand bei großer Nachfrage“.

Die Empirica AG führte hierzu im Wesentlichen Folgendes aus:

Der Gesetzgeber beziehe sich bei diesem Kriterium mutmaßlich auf die Fluktuationsreserve an leerstehenden Wohnungen, die für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes notwendig ist.

Die Höhe der notwendigen Fluktuationsreserve werde allgemein mit 2 bis höchstens 3 Prozent angegeben, allerdings existiere für diese Größenordnung kein empirischer Beleg. Es handele sich um einen Wert, der allgemein verwendet werde, ohne das aber die Form des Leerstandes (marktfähig, insgesamt) dabei definiert wurde. Ein niedriger Leerstand deute auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Mit dem Zensus 2022 lägen amtliche Zahlen zum Wohnungsleerstand in Deutschland vor. Zudem sei mit dem Zensus 2022 der Leerstand in tieferer Differenzierung nach Dauer und Grund des Leerstandes erhoben worden. Diese Datenquelle sei grundsätzlich sehr gut geeignet, da sie auf einer Vollerhebung beruhe. Es bestünden jedoch in touristischen Regionen Besonderheiten, die es zu berücksichtigen gelte.

Von besonderem Nutzen sei bei der Frage nach dem Grund für vorhandenen Leerstand die Antwortkategorie „innerhalb von drei Monaten für Bezug verfügbar“, da bei diesen Wohnungen vermutlich überwiegend davon ausgegangen werden könne, dass diese bei bestehender Nachfrage auch in kurzer Zeit bezogen werden könnten. Rund die Hälfte der leerstehenden Wohnungen sei demnach - über alle untersuchten Gemeinden betrachtet - marktaktiv.

Aufgrund des hohen Anteils von privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen infolge der touristischen Prägung solle die Leerstands-Quote nicht auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen werden, sondern nur auf den Wohnungsbestand ohne privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen. Letztere seien per Definition genutzt und könnten nicht leer stehen. Sie würden die Leerstands-Quote anderenfalls nur durch ihre Anwesenheit senken, was zu falschen Ergebnissen führen würde.

Fazit der Empirica AG: Wird die Leerstands-Quote auf „marktaktive Leerstände“ ohne privat genutzte Ferienwohnungen bezogen, so liegen die Leerstands-Quoten in Kühlungsborn, Graal-Müritz, Mirow, Zinnowitz, Rerik, Rechlin und Wustrow unter 3 Prozent.

In der nachfolgenden Tabelle wurden alle Leerstands-Quoten bis einschließlich 4 Prozent fett markiert.

Abbildung 4, Leerstands-Quoten

Ge- meinde	Zensus 2022 (zum Stichtag 15. Mai 2022)						Leer- stands- Quote, in- nerhalb von 3 Mo- naten für Bezug verfügbar
	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum						
	Ins- ge- samt	von Ei- gentü- mer be- wohnt	zu Wohn- zwecken vermie- tet	privat ge- nutzte Fe- rien-oder Freizeit- wohnung	Leer- stehend ins-ge- samt	Leer- stehend, in 3 Mo- naten für Be- zug ver- füg-bar	
Baabe	768	268	266	171	67	34	5,7
Binz	3.980	1.030	2.224	477	253	141	<b>4,0</b>
Bolten- ha- gen	2.460	876	961	522	105	58	<b>3,0</b>
Dranske	1.020	251	529	152	88	53	6,1
Graal-Mü- ritz	3.344	1.505	1.149	594	96	42	<b>1,5</b>
Herings- dorf	5.731	1.776	2.548	1.021	386	170	<b>3,6</b>
Insel Poel	2.000	897	631	361	109	51	<b>3,1</b>
Kühlungs- born	5.526	1.892	2.801	659	168	70	<b>1,4</b>
Mirow	2.407	1.163	951	142	146	51	<b>2,3</b>
Prerow	1.559	556	299	610	96	41	4,3
Rechlin	1.233	572	509	85	66	28	<b>2,4</b>
Rerik	1.690	763	465	340	125	33	<b>2,4</b>
Sagard	1.552	443	871	61	180	81	5,4
Sellin	1.794	494	937	222	142	55	<b>3,5</b>
Wustrow	919	368	277	244	30	17	<b>2,5</b>
Zingst	2.904	1.075	847	844	135	84	4,1
Zinnowitz	3.030	1.269	1.293	326	138	67	<b>2,5</b>

Quelle: Empirica AG, Zensus 2022

## 5. Touristischer Einfluss auf die Wohnungsmärkte

Die Empirica AG stellte fest, dass die touristische Prägung auf zwei Wegen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben könne. Zum einen sei dies die Nachfrage nach Wohnungen durch Touristen. Diese Wohnungen stünden Mietern, die dort dauerhaft wohnen möchten, nicht mehr zur Verfügung.

Zudem könne aufgrund der touristischen Prägung die Wohnungsnachfrage saisonal stark schwanken, da die saisonal im Tourismus Beschäftigten während der Saison zwar Wohnungen nachfragen, diese aber außerhalb der Saison leer stünden.

Es wurde die Frage untersucht, ob beide Wirkungen die gewählten Indikatoren gegebenenfalls verfälschen.

### 5.1. Touristische Nachfrage nach Wohnungen

Hierzu führte die Empirica AG im Wesentlichen Folgendes aus:

Ausgangspunkt der Betrachtung der touristischen Nachfrage nach Wohnungen sei die in allen untersuchten Gemeinden sehr hohe Ausstattung mit Wohnungen, gemessen in Wohnungen je 1.000 Einwohner. Während bundesweit nur rund 521 Wohnungen je 1.000 Einwohner am Zensusstichtag 15.5.2022 existierten, waren es in allen untersuchten Gemeinden deutlich mehr (1.200 Wohnungen pro 1.000 Einwohner in Prerow oder 1.000 in Boltenhagen).

Dieser hohe Wohnungsbesatz erkläre sich vor allem durch die hohe Zahl an privat genutzten Ferienwohnungen. In diesem Fall würden die Wohnungen gezählt, deren Bewohner aber nicht, da es sich nicht um deren Hauptwohnung handele.

Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen wären definiert als „Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien. Ferien- und Freizeitwohnungen könne es in jedem Gebäude (wie Wochenend- und Ferienhaus, Mehrfamilienhaus) geben. Sie könnten vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, würden nicht dazu gehören.

Für die Wohnraumversorgung der ansässigen Bevölkerung seien diese Ferien- und Freizeitwohnungen irrelevant. Würden sie daher aus der Betrachtung ausgeschlossen, so reduziere sich die Wohnraumversorgung pro 1.000 Einwohner zwar deutlich auf Werte zwischen 600 und 800 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Allerdings seien auch diese Werte noch weit und zum Teil sehr weit überdurchschnittlich.

In der folgenden Tabelle wird die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner in den untersuchten Gemeinden dargestellt.

Abbildung 5, Wohnungen je 1.000 Einwohner

Gemeinde	Zensus 2022 (zum Stichtag 15. Mai 2022)				
	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum				
	Einwohner	insgesamt	Wohnungen je 1.000 EW	davon: privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	Wohnungen je 1.000 EW (ohne private genutzte Ferienwohnung)
Baabe	920	768	835	171	649
Binz	4.967	3.980	801	477	705
Boltenhagen	2.456	2.460	1.002	522	789
Dranske	1.060	1.020	962	152	819
Graal-Müritz	4.054	3.344	825	594	678
Heringsdorf	5.991	5.731	957	1.021	786
Insel Poel	2.523	2.000	793	361	650
Kühlungsborn	8.010	5.526	690	659	608
Mirow	3.842	2.407	626	142	590
Prerow	1.290	1.559	1.209	610	736
Rechlin	1.851	1.233	666	85	620
Rerik	2.153	1.690	785	340	627
Sagard	2.347	1.552	661	61	635
Sellin	2.501	1.794	717	222	629
Wustrow	1.134	919	810	244	595
Zingst	2.929	2.904	991	844	703
Zinnowitz	3.715	3.030	816	326	728
<b>Deutschland</b>	<b>82.719.540</b>	<b>43.106.589</b>	<b>521</b>	<b>297.939</b>	<b>518</b>
Mecklenburg-Vorpommern	1.570.817	925.387	589	24.128	574

Quelle: Empirica AG

Sodann ging die Empirica AG auf die Tatsache ein, dass Wohnungen fortlaufend über Online-Plattformen wie Airbnb an wechselnde Gäste kurzzeitig vermietet werden.

Seit 2018 erhebe das europäische Amt Eurostat bei den vier großen Online-Plattformen Buchungsdaten. Auch die Buchungen über Tochterunternehmen dieser Plattformen sollen darin enthalten sein. Veröffentlicht werde die Zahl der Aufenthalte sowie die Zahl der Gästeübernachtungen. Für Deutschland seien die Daten auf Kreisebene auswertbar. Die Buchungsdaten seien Bestandteil der „Experimental Data“ – Initiative von Eurostat, die versuche, eine Vielzahl von neuen Datenquellen und Erhebungsmethoden zu erschließen. Eurostat weise darauf hin, dass die Daten experimentellen Charakter haben und noch nicht das Qualitätsniveau amtlicher Daten hätten.

Die Daten würden zeigen, dass die Zahl der Buchungen über Online-Plattformen in den letzten Jahren beträchtlich zugenommen haben.

**Abbildung 6, Gästeübernachtungen, die über Online-Buchungsportale vermittelt wurden, Landkreisebene**

	Übernachtungen in online gebuchten Ferienwohnungen		Einwohner 2023	Übernachtungen pro 1.000 Einwohner
	2018	2023		
Rostock, kreisfreie Stadt	145.648	237.052	210.795	1.125
Schwerin, kreisfreie Stadt	20.893	73.526	98.733	745
Landkreis Ludwigslust-Parchim	50.079	119.877	214.057	560
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	226.865	399.323	259.312	1.540
Landkreis Nordwestmecklenburg	226.054	383.904	160.206	2.396
Landkreis Rostock	402.317	637.504	221.431	2.879
Landkreis Vorpommern-Greifswald	617.515	840.164	237.184	3.542
Landkreis Vorpommern-Rügen	1.354.926	1.846.354	227.746	8.107
<b>Deutschland</b>	<b>29.975.596</b>	<b>49.278.441</b>	<b>84.669.326</b>	<b>582</b>
Mecklenburg-Vorpommern	3.044.297	4.537.704	1.629.464	2.785

Zusammenfassend wird ausgeführt, dass bundesweit in 2018 ca. 30 Millionen Gästeübernachtungen registriert worden seien, die über Online-Buchungsportale vermittelt wurden. Am aktuellen Datenrand 2023 wären es bereits 49 Millionen Übernachtungen. Ein ähnlich hohes Wachstum finde sich auch in allen Kreisen Mecklenburg-Vorpommerns.

Je 1.000 Einwohner sei die Zahl der Gästeübernachtungen, die über Online-Buchungsportale in touristischen Gebieten vermittelt werden, erwartungsgemäß deutlich höher als in Deutschland insgesamt oder in den nicht touristischen Kreisen des Landes.

Mit Abstand den höchsten Wert weise der Landkreis Vorpommern-Rügen mit 8.100 Übernachtungen je 1.000 Einwohnern auf.

Um die Relevanz der Gästeübernachtungen in online gebuchten Ferienwohnungen für die Wohnungsnachfrage zu bewerten, wurden die Zahlen seitens der Empirica AG auf die zu untersuchenden Gemeinden heruntergebrochen sowie auf die Zahl der kurzzeitvermieteten Wohnungen umgerechnet.

Näherungsweise sei dies gemäß der Empirica AG wie folgt möglich.

Es wurde davon ausgegangen, dass sich die Gästeübernachtungen in online gebuchten Wohnungen nicht gleichmäßig über die Landkreise verteilen, sondern sich ebenso wie Hotelübernachtungen auf touristisch geprägte Orte konzentrieren.

Zur Berechnung dieser Konzentration wurde daher auf die Tourismusstatistik zurückgegriffen, aus der die Zahl der Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben auf Gemeindeebene entnommen wurde.

Zur regionalen Verteilung der online gebuchten Übernachtungen wurde angenommen, dass sie sich genauso auf die einzelnen Gemeinden innerhalb der Landkreise verteilen wie die Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben gemäß der Tourismusstatistik.

In einem nächsten Schritt wurde ausgehend von der Zahl der vermieteten Nächte die Zahl der online angebotenen Wohnungen geschätzt. Dies geschah in zwei Schritten. Zunächst wurde aus der Zahl der Übernachtungen auf die Zahl der vermieteten Nächte ganzer Wohnungen geschätzt. Dazu ging die Empirica AG von durchschnittlich 3 Personen pro Wohnung aus. In einem zweiten Schritt wurde aus der Zahl der vermieteten Nächte unter Berücksichtigung der jahresdurchschnittlichen Auslastung bei gewerblichen Beherbergungsbetrieben aus der Tourismusstatistik die Zahl der online angebotenen Wohnungen in den jeweiligen Gemeinden abgeleitet.

Die Berechnungen und Ergebnisse der Empirica AG sind den folgenden zwei Tabellen zu entnehmen.

Abbildung 7, Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben

Landkreis Gemeinde	Über-nach- tungen	Anteil am Landkreis in Pro- zent	Angebotene Schlaf-gele- genheiten	Je 1.000 Ein- wohner	Aus- lastung in Prozent
<b>Mecklenburgische Seenplatte</b>	<b>3.787.845</b>	<b>100</b>	<b>45.997</b>	<b>186</b>	<b>23</b>
Mirow	350.071	9	5.443	1.417	18
Rechlin	199.103	5	2.915	1.575	19
<b>Nordwestmecklen- burg</b>	<b>2.681.489</b>	<b>100</b>	<b>25.361</b>	<b>162</b>	<b>29</b>
Boltenhagen	1.061.104	40	7.883	3.210	37
Insel Poel	372.676	14	4.198	1.664	24
<b>Rostock</b>	<b>5.256.444</b>	<b>100</b>	<b>42.637</b>	<b>197</b>	<b>34</b>
Graal-Müritz	967.000	18	6.399	1.578	41
Kühlungsborn	1.999.357	38	14.438	1.802	38
Rerik	514.183	10	4.659	2.164	30
<b>Vorpommern- Greifswald</b>	<b>6.567.925</b>	<b>100</b>	<b>61.383</b>	<b>272</b>	<b>29</b>
Heringsdorf	2.954.336	45	21.354	3.564	38
Zinnowitz	786.773	12	6.769	1.822	32
<b>Vorpommern-Rü- gen</b>	<b>10.277.842</b>	<b>100</b>	<b>108.765</b>	<b>504</b>	<b>26</b>
Baabe	348.210	3	2.661	2.892	36
Binz	2.128.644	21	17.587	3.541	33
Dranske	421.914	4	7.283	6.871	16
Prerow	543.237	5	5.008	3.882	30
Sagard	178.333	2	1.265	539	39
Sellin	652.553	6	5.138	2.054	35
Wustrow	351.438	3	3.252	2.868	30
Zingst	1.103.120	11	10.028	3.424	30

Deutschland	481.448.468	100	3.505.596	42	38
Mecklenburg-Vorpommern	32.155.709	100	317.549	202	28

Quelle: Zahlen der Empirica AG

**Abbildung 8, Schätzung der online angebotenen Wohnungen**

Landkreis Gemeinde	Ge-	Übernach- tungen	Vermietete Nächte	Ferien-woh- nungen	Je 1.000 Ein- wohner
<b>Mecklenburgische Seenplatte</b>		<b>399.323</b>	<b>133.108</b>	<b>1.616</b>	<b>7</b>
Mirow		36.905	12.302	191	50
Rechlin		20.990	6.997	102	55
<b>Nordwestmecklen- burg</b>		<b>383.904</b>	<b>127.968</b>	<b>1210</b>	<b>8</b>
Boltenhagen		151.916	50.639	376	153
Insel Poel		53.355	17.785	200	79
<b>Rostock</b>		<b>637.504</b>	<b>212.501</b>	<b>1.724</b>	<b>8</b>
Graal-Müritz		117.278	39.093	259	64
Kühlungsborn		242.483	80.828	584	73
Rerik		62.360	20.787	188	87
<b>Vorpommern- Greifswald</b>		<b>840.164</b>	<b>280.055</b>	<b>2.617</b>	<b>12</b>
Heringsdorf		377.916	125.972	911	152
Zinnowitz		100.643	33.548	289	78
<b>Vorpommern-Rü- gen</b>		<b>1.846.354</b>	<b>615.451</b>	<b>6.513</b>	<b>30</b>
Baabe		62.554	20.851	159	173
Binz		382.398	127.466	1.053	212
Dranske		75.794	25.265	436	411
Prerow		97.589	32.530	300	232
Sagard		32.036	10.679	76	32

Sellin	117.227	39.076	308	123
Wustrow	63.134	21.045	195	172
Zingst	198.169	66.056	600	205
Deutschland	49.278.441	16.426.147	119.605	1
Mecklenburg-Vorpommern	4.537.704	1.512.568	14.937	10

Quelle: Zahlen der Empirica AG

Empirica stellte fest, dass in den untersuchten Gemeinden durchaus beträchtliche Mengen an Wohnungen online als Ferienwohnung angeboten werden.

Die höchste Zahl an online angebotenen Wohnungen finde sich demnach in Binz mit über 1.000 Wohnungen.

Auffällig seien die Berechnungen für die Gemeinde Dranske. Der vergleichbar hohe Wert von 411 online angebotenen Wohnungen je 1.000 Einwohnern sei eine Folge der extrem niedrigen Auslastung der Betten in den gewerblichen Unterkünften. Dessen Werte würden sich auf die Schätzung der online angebotenen Wohnungen auswirken. Es stehe zu vermuten, dass in Dranske ein lokales statistisches Artefakt vorliege, z.B. ein großer gewerblicher Beherbergungsbetrieb, der nicht ganzjährig geöffnet ist. Hierauf deute auch die Saisonalität der Beschäftigtenzahl hin, welche in Dranske wesentlich extremer ausgeprägt sei als in den übrigen Gemeinden.

Bezogen auf 1.000 Einwohner erreiche die Zahl der online angebotenen Wohnungen durchaus beträchtliche Werte zwischen ca. 50 in den beiden untersuchten Gemeinden in der Mecklenburgischen Seenplatte bis zu Werten von 200 in Binz, Prerow und Zingst, wenn man von den vermutlich verzerrten Werten in Dranske absieht.

Die Empirica AG schlussfolgerte, dass es dennoch falsch wäre, die Zahl der online angebotenen Ferienwohnungen mit dem Wohnungsbestand zu vergleichen bzw. von diesem in Abzug zu bringen.

Begründet wurde dies mit der Definition von Wohnungen im Zensusgesetz. Hieraus schlussfolgerte die Empirica AG, dass online gebuchte Wohnungen den im Zensus 2022 dargestellten Wohnungsbestand nicht verzerrten, weil sie „gewerblich vermietete Ferienwohnungen“ wären und somit zu einer anderen Kategorie in der Zensus-Systematik gehörten.

Dementsprechend werde der Wohnungsbestand in den Gemeinden als ausgesprochen hoch eingeschätzt. Gleichzeitig wurden Zweifel an der Validität der Daten in Bezug auf den Wohnungsbestand eingeräumt: Denkbar seien „Übererfassungen, d.h. gewerbliche genutzte Ferienwohnungen wurden fälschlicherweise als Wohnungen im Zensus gezählt. Gewisse Unschärfen würden beim verfügbaren Wohnungsbestand und beim Wohnungsleerstand bestehen. Anders ließen sich die sehr hohen Werte bei der Wohnraumversorgung nicht erklären. Dies bedeute aber nicht, dass die Wohnungsversorgung aufgrund der Vermietung an Feriengäste besonders unterdurchschnittlich wäre. Hierfür lägen keinerlei Hinweise vor. Auf die Mietbelastung habe die eventuelle Unschärfe beim Wohnungsbestand keinen Einfluss. Beim Leerstand hingegen könnte die erwähnte Unschärfe (an Feriengäste vermietete Wohnungen werden als leerstehend deklariert) Auswirkungen haben. Dies gelte es bei einer Interpretation zu berücksichtigen.

## 5.2. Saisonale Nachfrage der im Tourismus Beschäftigten

Hierzu führte die Empirica AG im Wesentlichen Folgendes aus:

Es sei untersucht worden, ob die Zahl der Beschäftigten sowie die Bevölkerungszahl saisonal schwankt und sich dies entsprechend in der Wohnungsnachfrage widerspiegeln.

Im Ergebnis kam die Empirica AG zu der Einschätzung, dass sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich Sommer zum Winter als auch die Bevölkerungszahlen in den untersuchten Gemeinden aufgrund geringer Schwankungen nicht die Notwendigkeit erkennen ließen, bei der Bildung von Indikatoren saisonale Muster zu berücksichtigen. Von einer detaillierten Wiedergabe der Zahlen wird daher abgesehen.

## IV. Gesamtschau

### 1. Gesamtfazit Empirica AG

Für die Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes seien die Indikatoren Leerstand und Mietbelastung grundsätzlich verwendbar.

Es gäbe bei touristisch geprägten Gemeinden eine gewisse Unschärfe bei der Leerstandsquote. Da diese Quote in vielen der untersuchten Gemeinden in der Nähe der benötigten Fluktuationsreserve liege, solle eine leicht erhöhte Leerstandsquote kein Ausschlusskriterium sein. Empfohlen wird, denjenigen Leerstand zu betrachten, der privat genutzte Ferienwohnungen unberücksichtigt lässt, und der gemäß den Daten des Zensus innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar ist. In Tabelle 15 des Gutachtens wurden hier offensichtlich irrtümlicherweise die Zahlen wiedergegeben, welche die privat genutzten Ferienwohnungen beim Wohnungsbestand auch umfassen. Die korrekten Zahlen sind in Abbildung 5 des Gutachtens zu finden. Demnach liegt der Leerstand in allen Gemeinden mit Ausnahme von Binz, Zingst, Sagard, Prerow, Dranske und Baabe bei bis zu 4 Prozent.

Die Mietbelastung sei hingegen nicht durch die touristische Prägung verzerrt und diene daher als zentrales Kriterium zur Identifikation eines angespannten Wohnungsmarktes. Würde als „deutlich“ überdurchschnittliche Mietbelastung 120 Prozent des bundesdeutschen Mittelwertes interpretiert, so wären die Wohnungsmärkte in Binz, Sellin und Baabe angespannt. Bei der Verwendung eines geringeren Schwellenwertes von 110 Prozent würde dies auch für Kühlungsborn, Heringsdorf und Rerik gelten.

### 2. Bewertung des Gutachtens durch die Landesregierung

Die Landesregierung bewertet die Wohnungsmärkte in den 17 Gemeinden unter Auswertung des von der Empirica AG bereitgestellten Zahlenmaterials zu den vier im § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien.

#### a) § 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB, Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt

Die Empirica AG vertritt die Auffassung, der Begriff des angespannten Wohnungsmarktes beschreibe einen Zustand, keine Entwicklung. Daher könne er nicht mit einem dynamischen Indikator beschrieben werden. Dem wird nicht gefolgt. Anders als die Empirica AG wertet die Landesregierung das Kriterium als geeignet, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Gemäß dem Gesetzeswortlaut liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedin-

gungen besonders gefährdet ist. Ausdruck dieser Gefährdung kann nach hiesiger Einschätzung durchaus eine Entwicklung sein, hier der deutlich stärkere Mietenanstieg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Auf Basis des Zahlenmaterials der Empirica AG ergibt sich, wie in Abbildung 1 dargestellt, für folgende Gemeinden ein Mietenanstieg, der deutlich (mindestens 10 Prozent) über dem bundesdurchschnittlich gegebenen Mietanstieg liegt:

Binz  
Dranske  
Graal-Müritz  
Kühlungsborn  
Sagard  
Sellin  
Zingst  
Zinnowitz

Für die Gemeinden Dranske und Sagard ist jedoch festzustellen, dass der Mietenanstieg zwar überdurchschnittlich ist, das erreichte Mietniveau jedoch weit vom Bundesdurchschnitt entfernt ist. Für Dranske beträgt das Mietniveau 74 Prozent, für Sagard 79 Prozent. Insoweit wird das Kriterium für die beiden genannten Gemeinden nicht als gegeben gewertet.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Gemeinde Heringsdorf zwar im benannten Zeitraum kein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegendes Mietenwachstum hat, aber das erreichte Mietniveau bereits über dem Bundesdurchschnitt liegt.

**b) 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich**

Die Landesregierung folgt der Methodik und den Ergebnissen der Empirica AG vollumfänglich.

Die Einschätzung, bei den Angebotsmieten sei es notwendig, nicht nur diejenigen innerhalb der Gemeinde zu betrachten, sondern auch auf das Umland abzustellen, wird geteilt. Die Gemeindeebene dürfte kleiner als der Suchradius der meisten Wohnungssuchenden sein, weil die Gemeinden sehr klein und die Nachbargemeinden in der Regel nur wenige Kilometer entfernt sind. Insofern erscheint es geboten, den Radius entsprechend zu vergrößern.

Auf Basis des Zahlenmaterials der Empirica AG ergibt sich, wie in Abbildung 3 dargestellt, für folgende Gemeinden eine Mietbelastung, die deutlich (mindestens 10 Prozent) über der bundesdurchschnittlich gegebenen Mietbelastung liegt:

Baabe,  
Binz  
Heringsdorf  
Kühlungsborn  
Rerik  
Sellin

**c) § 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 3 BGB, Bevölkerungswachstum ohne ausreichend Neubau**

Die Landesregierung folgt den Einschätzungen der Empirica AG, das Kriterium sei aufgrund der touristischen Prägung der Gemeinden nicht geeignet. Geht man davon aus,

dass pro zusätzlichem Einwohner aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen also 0,5 neue Wohnungen zu schaffen wären, so übertreffen alle Gemeinden dieses Erfordernis.

So liegt die Zahl der zusätzlichen Wohnungen je zusätzlichem Einwohner in Kühlungsborn bei 1,48, in Baabe bei 2,74 und in Zingst bei 41,67.

Die Zahl an fertiggestellten Wohnungen lässt keinen Schluss darüber zu, welcher Nutzung diese fertiggestellten Wohnungen zugeführt werden. Bei der Zählung der Wohnungsfertigstellungen für die Fertigstellungsstatistik kann im Gegensatz zur Wohnungszählung im Rahmen des Zensus nicht unterschieden werden, wie die fertiggestellte Wohnung anschließend genutzt wird.

Anzunehmen ist, dass diese weit über dem Bevölkerungswachstum liegenden Zahlen ihre Ursache in der Nachfrage von Touristen nach Ferienwohnungen haben oder aber dem Bedürfnis nach Zweitwohnungen geschuldet sind.

Eine Aussage darüber, ob der Wohnungsmarkt in diesen Gemeinden angespannt ist, lassen die Zahlen nicht zu.

Jedoch lassen sie erkennen, wies stark sich die touristische Prägung der Gemeinden auf die Schaffung von Wohnungen für die eigene Freizeitgestaltung oder aber für Urlauber auswirkt. Die weit über dem Bundesdurchschnitt liegenden Wohnungsbestände in den untersuchten Gemeinden spiegeln diese Entwicklung wieder. Selbst wenn man die Zahl der „privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen“ subtrahiert, sind die übrigen Wohnungsbestände, wie in Abbildung 5 (Wohnungen je 1.000 Einwohner) dargestellt, immer noch weit überdurchschnittlich. So liegt die Zahl beispielsweise für Binz bei 705 Wohnungen je 1.000 Einwohnern, in Heringsdorf bei 786 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 518 lässt sich dies nur durch eine regelmäßige Vermietung an Feriengäste erklären.

#### **d) § 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB, geringer Leerstand bei großer Nachfrage**

Die Landesregierung folgt der Empirica AG bei ihrer Einschätzung, von den Daten des Zensus 2022 zum Leerstand seien insbesondere die Leerstands-Quoten vom besonderen Nutzen, bei denen angegeben wurde, dass sie innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar wären, da bei diesen Wohnungen vermutlich davon ausgegangen werden könne, dass diese auch in kurzer Zeit bezogen werden könnten.

Ebenso folgt die Landesregierung der Auffassung von Empirica, dass die Kategorie der als „privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen“ gezählten Wohnungen bei der Betrachtung der Leerstände außen vor bleiben, weil sie diese anderenfalls verzerren würden.

Des Weiteren schließt sich die Landesregierung der Einschätzung an, dass sowohl die Wohnungsbestandszahlen als auch die Leerstands-Zahlen im Zensus 2022 gewisse Unschärfen aufweisen müssen, weil sich anders die hohen Werte bei der Wohnraumversorgung (definiert als Zensuswohnungsbestand ohne Ferien- und Freizeitwohnungen je 1.000 Einwohner) und die vergleichsweise relativ hohen Leerstands-Quoten (insgesamt) in den untersuchten Gemeinden nicht erklären lassen.

Anders als die Empirica AG geht die Landesregierung aus folgenden Gründen davon aus, dass die über die Online-Plattformen vermittelten Wohnungen an Feriengäste die Leerstands-Zahlen verzerren, sodass es angezeigt erscheint, hier auch Leerstände als Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt zu sehen, wenn diese bei 4 Prozent oder leicht darüber liegen.

In Deutschland gibt es kein einheitliches Verwaltungsregister, das den Bestand an Wohnungen und Gebäuden flächendeckend erfasst. Neben der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl war deswegen auch die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) Bestandteil des Zensus 2022.

Bei den erhobenen Zahlen gilt es zu berücksichtigen, dass beim Zensus unter einer Wohnung die nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen, zu verstehen sind.

Der Begriff des Wohnens im Sinne von § 3 Absatz 1 BauNVO ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs sind das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung. Bei Wohnungen oder Räumen für Feriengäste fehlt es an der Häuslichkeit, die auf Dauer angelegt ist. Denn die Gäste halten sich nach dem Nutzungskonzept und seiner typischen Verwirklichung jeweils allenfalls wenige Wochen in diesen Räumlichkeiten auf. (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 C 5/16-, BVerwGE 160, 104-114).

Deutlich wird die Abgrenzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung auch durch die Legaldefinition in § 13a BauNVO. Hiernach sind Ferienwohnungen Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Ziel der GWZ war ausdrücklich die flächendeckende und vollzählige Erfassung aller am Erhebungsstichtag bestehenden Gebäude mit Wohnraum, bewohnten Unterkünften sowie der darin befindlichen Wohnungen (behelfsmäßige Bauten wie Gartenlauben oder Wohnwagen). Auskunftspflichtig waren alle Eigentümer, Verwalter sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden oder Wohnungen. Die Ergebnisse sollen in Zukunft eine wichtige Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen und Maßnahmen in der Raumplanung bilden.

Es geht dem Zensus also ausdrücklich um Wohnungen.

Im Zensus 2022 hatte der Eigentümer die Möglichkeit, folgende Nutzungsformen für die jeweilige Wohnung anzugeben:

- Wohnzwecken vermietet
- vom Eigentümer bewohnt
- leerstehend
- privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung
- gewerblich vermietete Ferienwohnung
- ausschließlich gewerblich genutzt

Die beiden letztgenannten Kategorien erscheinen in den veröffentlichten Datenbanken des Zensus 2022 nicht, weil es sich hierbei nicht (mehr) um Wohnraum handelt, der einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit dient. Die Abfrage diente lediglich dazu, alle Gebäude zu erfassen und sodann Wohnraum von anderen Nutzungsarten zu unterscheiden.

Empirica vertritt die Auffassung, Eigentümer, die ihre Wohnung über Online-Plattformen, würden unabhängig davon, in welchem zeitlichen oder räumlichen Rahmen sie dies tun, die Wohnung immer als „gewerblich vermietete Ferienwohnung“ angeben. Begründet wird dies mit der

Begriffsbestimmung im Zensusgesetz. Dort werden Wohnungen als nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und die zum Zensusstichtag nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden, definiert. Daher kämen die „Airbnb-Wohnungen“ noch zum eigentlichen im Zensus 2022 ausgewiesenen Wohnungsbestand hinzu statt diesen zu schmälern. Die Wohnungsbestandszahlen seien daher nicht verzerrt, woraus zu folgern sei, dass in diesen Gemeinden weiterhin wie ausgewiesen ein ausgesprochen hoher Wohnungsbestand gegeben sei.

Diese Argumentation überzeugt sowohl in der Herleitung als auch im Ergebnis nicht. Die Definition des Zensusgesetzes stützt die Auffassung der Landesregierung anstatt sie zu widerlegen. Sie dient der Abgrenzung zwischen Wohnraum und anderen Nutzungsarten.

Wohnungen sind Räumlichkeiten, die für Wohnzwecke geeignet und bestimmt sind. Eine nur temporäre oder räumlich begrenzte Vermietung an Feriengäste steht dem nicht entgegen.

Eine gewerblich vermietete Ferienwohnung hingegen ist eine andere (genehmigungsbedürftige) Nutzungsart, weil hier die Eigenschaft als Wohnraum nicht mehr gegeben ist. Schon die Begrifflichkeit „Ferienwohnung“ macht deutlich, dass diese Räumlichkeit nicht mehr zu Wohnzwecken bestimmt ist, da der Anteil der Vermietung an Feriengäste dies unmöglich macht. Sobald Räumlichkeiten der Nutzung als Ferienwohnung gewidmet sind, wäre die gewählte Kategorie „gewerblich genutzte Ferienwohnung“ korrekt und die Zahlen blieben bei Wohnungsbestand folgerichtig außen vor.

Das bedeutet: Wohnraum, der über Online-Plattformen an Feriengäste vermietet wird, ist Bestandteil des vorhandenen Zahlenmaterials des Zensus 2022 beim Wohnungsbestand, obwohl dieser (in Teilen) nicht mehr dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Die von Eurostat veröffentlichten Zahlen zu den über Online-Plattformen gebuchten Unterkünften (<https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/tourism/database>) zeigen für MV folgendes Bild:

- Die Zahl der über Online-Plattformen vermittelten Gästeübernachtungen ist gemäß Eurostat von 2018 bis 2024 in Mecklenburg-Vorpommern von ca. 3 Millionen Übernachtungen auf 5,7 Millionen Übernachtungen gestiegen. In Deutschland waren es in 2018 noch ca. 30 Millionen Übernachtungen, in 2024 bereits 60 Millionen Übernachtungen. Die Tendenz ist also stark steigend. In 8 Jahren haben sich die Zahlen nahezu verdoppelt.
- Die Landkreise Vorpommern Rügen und Vorpommern Greifswald, in denen die meisten der untersuchten Gemeinden gelegen sind, haben bei der Zahl der Übernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern die größten Anteile (vgl. Abbildung 6).
- Der Anteil der nicht gewerblichen Unterkünfte mit weniger als 10 Schlafgelegenheiten beträgt bei den in Deutschland vermittelten Unterkünften 95 Prozent.
- Der Anteil der Unterkünfte, die als Ganzes und nicht nur in Teilen gemietet wurden, beträgt in Deutschland 96 Prozent.

Es ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil der über Online-Plattformen gebuchten Wohnungen keine gewerblichen Unterkünfte sind und dass weit überwiegend ganze Wohnungen vermietet werden.

Da diese Wohnungen, wie oben ausgeführt, Teil des Wohnungsbestandes im Zensus 2022 sind, ist einzuordnen, in welcher Kategorie diese Wohnungen enthalten sind. In Betracht kommen die oben genannten sechs Kategorien.

Geht man davon aus, dass die Befragten korrekte Auskünfte zum Stichtag 15. Mai 2022 gegeben haben, so liegt es am nächsten, dass diese Wohnungen Bestandteil der Kategorie „leer stehend“ sind, weil alle anderen Nutzungsarten per Definition bzw. Erläuterung des Zensus 2022 für die Befragten, die im Folgenden wiedergegeben werden, ausgeschlossen sind.

**„Zu Wohnzwecken vermietet:** Geben Sie „zu Wohnzwecken vermietet“ an, wenn die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet oder mietfrei überlassen ist. Hierzu zählen auch Nießbrauch- und sonstige Wohnrechte.

**Von Eigentümer/-in bewohnt:** Wenn mindestens eine/-r der Bewohner/-innen Eigentümer/-in der Wohnung ist. Gilt auch, wenn außer dem/der Eigentümer/-in zusätzlich noch weitere Personen beispielsweise Untermieter/-innen in der Wohnung wohnen.

**Leer stehend:** Eine Wohnung gilt als leerstehend, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch von dem/der Eigentümer/-in selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung (siehe unten) ist. Wenn die Wohnung wegen Umbaus oder Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, zählt diese Wohnung nicht als leerstehend.

**Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung:**

Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen sind Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien. Ferien- und Freizeitwohnungen kann es in jedem Gebäude (wie Wochenend- und Ferienhaus, Mehrfamilienhaus) geben. Sie können vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, gehören nicht dazu.

**Gewerblich vermietete Ferienwohnung:** Hierzu zählen Ferienwohnungen, die an (ständig) wechselnde Personen vermietet werden. Eine gewerbliche Vermietung liegt z.B. vor, wenn ein regelmäßiger Mieterwechsel erfolgt oder wenn über die reine Vermietung der Wohnung hinaus weitere Leistungen (Speisen, Getränke, tägliche Reinigung) angeboten werden.

**Ausschließlich gewerblich genutzt:** Ausschließlich gewerbliche Nutzung liegt vor, wenn die Wohnung nicht zu Wohnzwecken, sondern ausschließlich gewerblich (z.B. als Büro, Arztpraxis) genutzt wird. Bei Nießbrauch bitte die Nutzung angeben, für die der Begünstigte des Nießbrauchs die Wohnung verwendet (selbst bewohnen, zu Wohnzwecken vermieten, gewerblich vermieten etc.).“

In der Gesamtschau ist daher festzustellen, dass die über Online-Plattformen vermieteten Wohnungen die Leerstands-Zahlen verzerren und den Wohnungsmarkt entspannter darstellen, als er es tatsächlich ist, weil die Befragten die von ihnen über Online-Plattformen für Feriengäste angebotenen Wohnungen der Kategorie „leer stehend“ zugeordnet haben

Wie stark der Grad der Unschärfe genau ist, kann dahinstehen. Angezeigt ist offensichtlich, bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes diesem Umstand Rechnung zu tragen. In den untersuchten Gemeinden sind, durch Zahlen untersetzt, einerseits überdurchschnittlich große Wohnungsbestände gegeben. Andererseits werden hohe Mieten verlangt und es bestehen vermeintlich hohe Leerstands-Quoten - noch dazu in von Touristen am stärksten nachgefragten Urlaubsorten. Dies ist in sich widersprüchlich und nur durch die große Zahl an Wohnungen zu erklären, die regelmäßig an Feriengäste vermietet werden.

Zur Schätzung der Zahl der online angebotenen Wohnungen seitens der Empirica AG ist festzustellen, dass hier eine Haushaltsgröße von 3 statt 2 Personen angenommen wurde. An

anderer Stelle aber (bei der Zahl der erforderlichen Wohnungen je zusätzlichem Einwohner) wird von der in Deutschland durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen ausgegangen. Diese Abweichung ist nicht plausibel, da sie durch statistische Zahlen nicht belegbar ist. Würde man auch hier 2 Personen ansetzen, so fielen die Zahlen der online angebotenen Wohnungen noch höher aus. Dieser Aspekt ist zu berücksichtigen, wenn man in den Gemeinden die Zahl der Wohnungen im Verhältnis zur geschätzten Zahl der online angebotenen Wohnungen betrachtet.

Eine höhere Leerstands-Quote als 3 Prozent als Schwelle für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes ist daher angezeigt. Ohnehin, so führt es auch die Empirica AG selbst aus, sei für eine bis zu 3 Prozent angenommene Fluktuationsreserve als Schwellenwert kein empirischer Beleg vorhanden. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Situation erscheint es daher nicht nur sachgerecht, sondern auch notwendig, den Schwellenwert bei ca. 4 Prozent anzusetzen.

Die teilweise recht hohen Leerstands-Quoten in einigen untersuchten Gemeinden und die Daten von Eurostat zu den tatsächlich erfolgten Buchungen legen diesen Verdacht zumindest nahe.

Würde man der Auffassung der Empirica AG folgen, der Wohnungsbestand des Zensus werde durch die Vermietung über Online-Plattformen nicht verzerrt, dann würde dies im Umkehrschluss bedeuten, dass jedwede dieser Vermietungen nur in Räumlichkeiten stattfindet, die offiziell als Ferienwohnung gelten. Dies ist offensichtlich nicht der Fall. Geschäftsmodell der bekannten Online-Plattformen ist es vordergründig, Privatwohnungen in Teilen oder Gänze an Feriengäste zu vermitteln.

Zudem läge ein Systemfehler beim Zensus 2022 vor, denn jede Wohnung, die nur gelegentlich an Feriengäste vermietet wird, würde nach der Logik des Instituts als „gewerblich vermietete Ferienwohnung“ deklariert werden, obwohl es sich noch um eine Wohnung handelt. Die Zahl der tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungen wäre also wesentlich höher als die in den Datenbanken des Zensus ausgewiesen. Der Wohnungsbestand pro 1.000 Einwohnern ist schon gemäß den Zahlen des Zensus 2022 weit über dem Bundesdurchschnitt. Er wäre aber, folgt man Empirica, noch höher. Das ist nicht plausibel, wenn man, wie in den Gemeinden teilweise gegeben, zugleich einen angeblich hinreichenden Leerstand und hohe Mieten zu verzeichnen hat.

### **3. Gesamtschau der Landesregierung und Bestimmung von Städten und Gemeinden als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 556d BGB**

Aus Sicht der Landesregierung sind die untersuchten Gemeinden besonders stark vom Tourismus geprägt. Dieser wirkt sich, wirtschaftlich betrachtet, positiv auf die jeweiligen Regionen und das Land Mecklenburg-Vorpommern aus. Er hat aber aufgrund der großen Nachfrage nach Unterkünften für Feriengäste auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt für die vor Ort ansässige Bevölkerung, sodass in einzelnen Gemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach den nunmehr vorliegenden Zahlen besonders gefährdet ist.

Mindestens zwei der im § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB aufgeführten möglichen Kriterien werden bei den nachfolgenden Gemeinden als gegeben gewertet. Sie werden daher in der Gesamtschau und aufgrund nachfolgender Zahlen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 556d Absatz 2 BGB bestimmt:

### **Binz, Ostseebad im Landkreis Vorpommern-Rügen**

Beim Ostseebad Binz werden drei der als geeignet gewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB)

Das Wachstum der Mieten in Binz liegt im Vergleich der Jahre 2017 bis 2020 zu den Jahren 2021 bis 2024 um 20 Prozent höher als das Mietenwachstum im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 1).

Ergänzend: Das Mietniveau ist mit 10,78 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 durchschnittlich 16 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 9,30 Euro/m<sup>2</sup>.

- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB)

Die Mietbelastung in Binz liegt im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 um 29 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 3).

Ergänzend: Die Jahresmiete im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 für eine durchschnittlich große Wohnung lag in Binz 13 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Zugleich betrug das Einkommen nur 87 Prozent des Bundesdurchschnitts.

- c) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Binz die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, vier Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Binz 705 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Binz 212 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 326 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

### **Graal-Müritz, Ostseeheilbad im Landkreis Rostock**

Beim Ostseeheilbad Graal-Müritz werden zwei der als geeignet gewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB)

Das Wachstum der Mieten in Graal-Müritz liegt im Vergleich der Jahre 2017 bis 2020 zu den Jahren 2021 bis 2024 um 57 Prozent höher als das Mietenwachstum im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 1).

Ergänzend: Das Mietniveau ist mit 11,07 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 durchschnittlich 19 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 9,30 Euro/m<sup>2</sup>.

- b) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Graal-Müritz die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, anderthalb Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Graal-Müritz 678 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Graal-Müritz 64 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 99 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

### **Heringsdorf, Ostseebad im Landkreis Vorpommern-Greifswald**

Beim Ostseebad Heringsdorf werden zwei der als geeignet bewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB)

Die Mietbelastung in Heringsdorf liegt im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 um 11 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 2).

Ergänzend: Die Jahresmiete im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 für eine durchschnittlich große Wohnung lag in Heringsdorf 2 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Zugleich betrug das Einkommen nur 89 Prozent des Bundesdurchschnitts.

- b) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Heringsdorf die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, 3,6 Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Heringsdorf 786 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Heringsdorf 155 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 232 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

### **Kühlungsborn, Ostseebad im Landkreis Rostock**

Beim Ostseebad Kühlungsborn werden drei der als geeignet bewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB)

Das Wachstum der Mieten in Kühlungsborn liegt im Vergleich der Jahre 2017 bis 2020 zu den Jahren 2021 bis 2024 um 19 Prozent höher als das Mietwachstum im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 1).

Ergänzend: Das Mietniveau ist mit 10,23 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 durchschnittlich 10 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 9,30 Euro/m<sup>2</sup>.

- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB)

Die Mietbelastung in Kühlungsborn liegt im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 um 14 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 3).

Ergänzend: Die Jahresmiete im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 für eine durchschnittlich große Wohnung lag in Kühlungsborn 9 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Zugleich betrug das Einkommen nur 95 Prozent des Bundesdurchschnitts.

- c) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Kühlungsborn die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, 1,4 Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Kühlungsborn 608 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Kühlungsborn 73 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 111 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

### **Rerik, Ostseebad im Landkreis Rostock**

Beim Ostseebad Rerik werden zwei der als geeignet bewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB)

Die Mietbelastung in Rerik liegt im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 um 12 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 3).

Ergänzend: Die Jahresmiete im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 für eine durchschnittlich große Wohnung lag in Rerik 10 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Zugleich betrug das Einkommen nur 98 Prozent des Bundesdurchschnitts.

- b) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Rerik die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, 2,4 Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Rerik 627 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Rerik 87 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 135 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

### **Sellin, Ostseebad im Landkreis Vorpommern-Rügen**

Beim Ostseebad Sellin werden drei der als geeignet bewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB)

Das Wachstum der Mieten in Sellin liegt im Vergleich der Jahre 2017 bis 2020 zu den Jahren 2021 bis 2024 um 68 Prozent höher als das Mietwachstum im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 1).

Ergänzend: Das Mietniveau ist mit 10,00 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 durchschnittlich 8 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 9,30 Euro/m<sup>2</sup>.

- b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB)

Die Mietbelastung in Sellin liegt im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 um 21 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 2).

Ergänzend: Die Jahresmiete im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 für eine durchschnittlich große Wohnung lag in Sellin 9 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Zugleich betrug das Einkommen nur 90 Prozent des Bundesdurchschnitts.

- c) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Sellin die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, 3,5 Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Sellin 629 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Sellin 123 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 187 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

### **Zingst, Ostseeheilbad im Landkreis Vorpommern-Rügen**

Beim Ostseeheilbad Zingst werden zwei der als geeignet gewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB)

Das Wachstum der Mieten in Zingst liegt im Vergleich der Jahre 2017 bis 2020 zu den Jahren 2021 bis 2024 um 85 Prozent höher als das Mietenwachstum im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 1).

Ergänzend: Das Mietniveau ist mit 10,24 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 durchschnittlich 10 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 9,30 Euro/m<sup>2</sup>.

- b) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Zingst die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, 4,1 Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Zingst 703 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Zingst 205 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 315 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

### **Zinnowitz, Ostseebad im Landkreis Vorpommern-Greifswald**

Beim Ostseebad Zinnowitz werden zwei der als geeignet bewerteten Kriterien als gegeben angesehen.

- a) Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB)

Das Wachstum der Mieten in Zinnowitz liegt im Vergleich der Jahre 2017 bis 2020 zu den Jahren 2021 bis 2024 um 23 Prozent höher als das Mietenwachstum im Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 1).

Ergänzend: Das Mietniveau ist mit 9,95 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 durchschnittlich 7 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 9,30 Euro/m<sup>2</sup>.

- b) geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB)

Gemäß dem Zensus 2022 beträgt in Zinnowitz die Leerstands-Quote (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) derjenigen Wohnungen, die in bis zu drei Monaten bezugsfertig sein sollen, 2,5 Prozent.

Ergänzend: Die Zahl der Wohnungen (ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) beträgt in Zinnowitz 728 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt = 518 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der seitens der Empirica AG geschätzten online angebotenen Wohnungen als Ferienwohnung beträgt in Zinnowitz 78 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Nach Einschätzung der Landesregierung dürfte die Zahl aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland höher sein und bei ca. 118 Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegen.

#### **IV. Maßnahmen der Landesregierung zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt**

##### **1. Städtebauförderung**

Die Städtebauförderung ist ein Instrument zur Unterstützung bei der Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, zur Aufwertung von Stadtteilen und der Schaffung oder Verbesserung von Infrastrukturen, zur Erhalt der historischen Bausubstanz und der Förderung des sozialen Zusammenhalts.

Die Städtebauförderung trägt zudem dazu bei, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, indem zuvor nicht vermietete Wohnungen durch Sanierung wieder bewohnbar werden oder durch die Neubauförderung. Ein weiteres Steuerungsinstrument ist die Erschließung von Brachflächen, die für den Wohnungsbau genutzt werden können. Ebenso wäre, je nach städtebaulicher Zielsetzung eine Nachverdichtung durch Umbau oder Neubau möglich. Zudem gibt die Städtebauförderung den Kommunen mehr Planungsspielraum, z.B. durch die Ausübung von Vorkaufsrechten.

Städtebaulichen Aufwertungen, wie z.B. bessere Infrastrukturen, Sanierungen oder neue Grünanlagen steigern die Attraktivität, was mitunter auch zur Mieterhöhungen führen kann. Das kann zur Gentrifizierung, also Verdrängung einkommensschwacher Haushalte, führen. Hier kann die Mietpreisbremse ansetzen, um eine starke Steigerung der Mieten zu verhindern. Um über die Förderung direkt Einfluss zu nehmen, wurde auch bei der Städtebauförderung die Mietpreis- und Belegungsbindung bei der Förderung von Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau eingeführt, wenn weniger als 4 % Leerstand in den Förderkommunen zu verzeichnen ist. Ziel ist immer eine sozial gerechte Stadtentwicklung. Die Städtebauförderung kann ein wirkungsvolles Instrument gegen Wohnungsknappheit und soziale Spaltung sein, wenn sie gezielt eingesetzt wird und soziale Ausgleichsmechanismen integriert werden.

##### **2. Soziale Wohnraumförderung**

Die Mittel für die soziale Wohnraumförderung wurden in den letzten Jahren in Mecklenburg-Vorpommern erheblich erhöht. Während 2020 noch Bundes- und Landesmittel in Höhe von insgesamt 32 Millionen Euro zur Verfügung gestellt wurden, sind dies im Jahr 2025 bereits insgesamt 127 Millionen Euro. Von einer Verstetigung der Mittel ist auszugehen.

Um sicherzustellen, dass die soziale Wohnraumförderung des Landes die Kosten auch in einem veränderten Marktumfeld angemessen ausgleicht, wurde sowohl in der Neubauförderung, als auch in der Modernisierungsförderung eine dynamische Anpassung der zuwendungsfähigen Ausgaben und der Höchstbeträge der Baudarlehen / Zuwendungen entsprechend der Veränderungen des Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden in den Förderrichtlinien aufgenommen. Die Überprüfung und Anpassung erfolgte erstmals zum 01.03.2024. Im Ergebnis wurden die zuwendungsfähigen Ausgaben und die Höchstbeträge der Baudarlehen (Neubau- und Modernisierungsförderung) deutlich um rd. 22 % angehoben

und leisten damit einen effektiven Beitrag zur gemeinsamen Bewältigung der Krise in der Bauwirtschaft.

### **a) Modernisierungsförderung**

Ein Schwerpunkt der Wohnraumförderpolitik des Landes ist die zukunftsfähige und nachfragegerechte Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Attraktive Förderangebote des Landes geben Impulse für nachhaltige Bestandsanpassungen zur Schaffung einer qualitativ guten Wohnraumversorgung mit sozialverträglichen Wohnkosten und zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte.

Die Förderung der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie selbst genutztem Wohneigentum ist auf die qualitative und energetische Verbesserung sowie auf die barrierefreie und Barrieren reduzierende Anpassung des Wohnungsbestandes ausgerichtet.

Mit der Förderung für vermietete Wohnungen wird den Städten über bindungsrechtliche Regelungen ein Steuerungsinstrument zur Wohnraumbelegung zur Verfügung gestellt. In jedem Förderobjekt unterliegen, in Abhängigkeit von der Förderintensität, Wohnungen langfristig Miet- und Belegungsbindungen.

Mit dem Landesprogramm „Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen“ förderte das Land von 2014 bis 2021 bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in vorhandenen Wohngebäuden. Diese Förderung ist mit der Zweckbestimmung verbunden, die Wohngebäude für die Dauer von mindestens 15 Jahren als Miet- und Genossenschaftswohnung zu nutzen und im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde zu belegen. Die Fördergegenstände dieses Landesprogramms sind in das vorstehende Modernisierungsprogramm integriert worden.

### **b) Wohnungsneubauförderung**

Mit dem Programm Wohnungsbau Sozial wird die Schaffung von miet- und belegungsgebundenen Wohnungen insbesondere in den Städten und Tourismusschwerpunkträumen gefördert, in denen wegen großer Nachfrage der Entstehung angespannter Wohnungsmärkte entgegengewirkt werden soll. Mit der Bereitstellung von zwei Förderangeboten mit einkommensspezifischen Mietkosten soll gewährleistet werden, dass Haushalte der unteren und mittleren Einkommensgruppen, die sich auf dem Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, vom staatlich geförderten Wohnungsbau profitieren können. Die geförderten Wohnungen unterliegen langfristig Miet- und Belegungsbindungen.

2019 wurde das Programm überarbeitet. Unter anderem wurde ein zweiter Förderweg eröffnet, um ein Angebot für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu schaffen. Außerdem wurde die Wohnraumförderung auf Tourismusschwerpunkte ausgedehnt, auch wenn diese nicht zu den zentralen Orten gehören. 2023 wurde die Richtlinie an die veränderten Marktbedingungen angepasst und von Zuschuss- auf Darlehensförderung umgestellt. Großzügige Konditionen wie Zinsfreiheit und Tilgungsnachlässe machen diese attraktiv. Zudem gewährleistet sie die nachhaltige Refinanzierung der Wohnraumförderung.

### **c) Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**

Mit der Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung (UmwLVO M-V) vom 16. Juli 2024 wurde für die Dauer von fünf Jahren ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten einer Erhaltungssatzung eingeführt. Mit diesem Genehmigungsvorbehalt sollen in Gebieten mit einer ge-

wachsenen Bevölkerungsstruktur unerwünschte Strukturveränderungen verhindert werden. Die Einführung des Genehmigungsvorbehalts bewirkt mittelbar auch einen besseren Mieterschutz.

#### **d) Genehmigungsvorbehalt bei der Zweckentfremdung von Wohnraum**

In Mecklenburg-Vorpommern gilt das Zweckentfremdungsgesetz vom 22. Mai 2021. Es ermöglicht Städten und Gemeinden mit Wohnraumangel, für jeweils höchstens fünf Jahre kommunale Satzungen zu erlassen, um die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume oder gewerbliche Ferienwohnungen, den Leerstand und den Abriss von Wohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen und Verstöße mit einem Bußgeld zu sanktionieren.

### **B. Besonderer Teil**

#### **Zu § 1 Gebietsbestimmung, Absatz 1**

In § 1 Absatz 1 sind die acht Städte und Gemeinden aufgeführt, die nach der Gesamtschau der Landesregierung auf Basis des Zahlenmaterials der Empirica AG Gebiete sind, in denen im Sinn von § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Juli 2019, Az. VIII 7 R 130/18, muss die Begründung nachprüfbar Tatsachen liefern, warum die jeweilige Stadt beziehungsweise Gemeinde in die Verordnung aufgenommen wurde. Es besteht ein besonderes Begründungserfordernis für die eigentumsrechtliche Beschränkung.

Im allgemeinen Teil der Begründung wurden für jede Stadt und Gemeinde, deren Wohnungsmarkt als angespannt gilt, die Einzelergebnisse dargestellt.

Gemäß § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB muss eine Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB spätestens mit Ablauf des 31.12.2029 außer Kraft treten.

#### **Zu § 1 Gebietsbestimmung, Absatz 2**

Mit Absatz 2 wird von der in § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB eingeräumten Ermächtigung Gebrauch gemacht. Es sind acht Städte und Gemeinden aufgeführt, in denen im Sinn von § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Die materiellen Voraussetzungen, die sich aus § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB ergeben, also die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, waren Vorbild für § 556d Absatz 2 BGB. Daher wird insoweit auf die Ergebnisse der Prüfung im allgemeinen Teil verwiesen.

#### **Zu § 2 Außerkrafttreten**

Die Landesregierungen werden mit § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB verpflichtet, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze Anwendung findet, für jeweils höchstens fünf Jahre zu bestimmen. Die Verordnung muss daher spätestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft treten.

#### **Zu § 3 Inkrafttreten**

Die Verordnung soll sobald als möglich, mithin einen Tag nach Veröffentlichung, in Kraft treten.





