TOP 3: Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung)

- Vorlage des Ministeriums der Finanzen vom 30. Mai 2025 -

Erste Beratung im Ministerrat

Beschluss:

Der Ministerrat billigt im Grundsatz den Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) und ist mit der Einleitung des Beteiligungs- und Anhörungsverfahrens nach §§ 27, 28 GGO einverstanden.

Erläuterungen:

Die rheinland-pfälzische Landesregierung nutzt die durch § 556 d Abs. 2 BGB geschaffene Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses zu begrenzen. Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) darf in diesen Gebieten höchstens um 10 Prozent überschritten werden. Auf Grundlage eines wissenschaftlichen Gutachtens wurden die Städte Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Worms sowie die Gemeinden im Rhein-Pfalz-Kreis und im Landkreis Alzey -Worms als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Die bisherige Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 8. Oktober 2020 tritt mit Ablauf des 7. Oktober 2025 außer Kraft. Es soll nun eine neue Landesverordnung erlassen werden, die vom 8. Oktober 2025 bis zum 31. Dezember 2025 gilt. Für eine Verlängerung über das Jahr 2025 hinaus fehlt derzeit die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung sieht die Schaffung einer neuen Ermächtigungsgrundlage vor, sodass voraussichtlich im Laufe des Jahres 2025 die Grundlage für eine Verlängerung über das Jahr 2025 hinaus vorliegen wird. Die Mietpreisbremse ist nur ein Baustein in den vielfältigen Bemühungen der Landesregierung für bezahlbaren Wohnraum. So werden aktuell im Bauordnungsrecht Bestimmungen für die Schaffung von Wohnraum weiter vereinfacht. In der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz werden hierzu im aktuellen Gesetzentwurf der Landesregierung u. a. Erleichterungen im Abstandsflächenrecht, bei den brandschutzrechtlichen Anforderungen und der Herstellung notwendiger Stellplätze vorgeschlagen. Zudem wird der Spielraum für Abweichungen von bauaufsichtlichen

Anforderungen erheblich erweitert. Bereits im Februar 2025 erfolgte eine erhebliche Erleichterung für Dachgeschossausbauten und Aufstockungen im Hinblick auf die technischen Baubestimmungen zum baulichen Schallschutz. Zudem wurden die Fördermittel für den Sozialen Wohnungsbau gegenüber 2024 in den Haushaltsjahren 2025 und 2026 auf jeweils 350 Mio. Euro fast verdoppelt. Das Land bietet Investoren damit einen planbaren und verlässlichen Finanzierungsbau- stein. Aufgrund der sehr guten Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung mit zinsverbilligten Darlehen und hohen Tilgungszuschüssen in Rheinland-Pfalz ist die Nachfrage nach der sozialen Mietwohnraumförderung deshalb seit gut einem Jahr deutlich angestiegen.