

# Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	31
Einführung	33
A. Kehrtwende auf dem Wohnungsmarkt	33
B. Gang der Untersuchung	34
<b>Kapitel 1: Der Wohnungsmarkt im Lichte der Ökonomie: Besonderheiten, Anbieterverhalten und Marktgleichgewicht</b>	<b>38</b>
A. Das ökonomische Verständnis des Wohnungsmarkts und der Betrachtungsgegenstand der Arbeit	38
I. Die Wohnung: Begriffsverständnis, Charakterisierung und Abgrenzung in der Ökonomie	39
II. Der Markt	49
III. Der angespannte Wohnungsmarkt	50
IV. Ökonomische Besonderheiten auf dem Wohnungsmarkt	51
V. Der Untersuchungsgegenstand: Die Angebotsseite des Mietwohnungsmarkts im Bestandsbausegment	85
VI. Zwischenergebnis	88
B. Adressaten der Regulierung: Die Anbieterseite am Wohnungsmarkt	90
I. Systematisierung der Anbieterseite und deren Charakteristika	91
II. Elemente des Anbieterverhaltens: Rendite und Risiko im Rahmen der Investitionsentscheidung auf dem Mietwohnungsmarkt	105
III. Zwischenergebnis	123
C. Marktprozesse: (Un-)Gleichgewichte und Zyklen	125
I. Marktgleichgewicht: Vier-Quadranten-Modell	126
II. Zyklen und Anspannung des Wohnungsmarkts	144
III. Zwischenergebnis	154

<b>Kapitel 2: Ziele und Instrumente für eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation</b>	<b>157</b>
A. Wohnungspolitische Ziele und die Instrumente zu ihrer Verwirklichung	157
I. Wohnungspolitische Ziele	158
II. Wohnungspolitische Instrumente	177
III. Zwischenergebnis	181
B. Ziele zur Verbesserung der aktuellen Wohnungsmarktsituation und Untersuchungsfragen	182
I. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation	182
II. Ziele für eine Verbesserung des Mietwohnungsmarkts im aktuellen Zyklus	217
III. Untersuchungsfragen für die Folgekapitel aufgrund der aktuellen Marktsituation	221
C. Fazit	223
<b>Kapitel 3: Potentiale und Risiken beim Wohnungsangebot im Rahmen von Bestandsbauten</b>	<b>225</b>
A. Konkretisierungen der Begriffe der Wohnung, des Wohnraums und des Wohnens	225
I. Der Wohnungsbum	225
II. Der Begriff des Wohnraums	230
III. Der Begriff des Wohnens	235
IV. Zwischenergebnis	240
B. Verhinderung von Bestandsveränderungen von Wohnungen in quantitativer Hinsicht	242
I. Fälle der Umnutzung einer Wohnung	243
II. Baurechtliche Verhinderungsmöglichkeiten	247
III. Zweckentfremdungsrechtliche Restriktionen	286
IV. Handlungsoptionen des Eigentümers bei fortbestehendem Angebot der Wohnung am Mietwohnungsmarkt	303
V. Synthese	375
C. Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten – Erhalt des Wohnungsbestands in qualitativer Hinsicht	379
I. Baurechtliche Hürden	380
II. Zweckentfremdungsrechtliche Hürden	385

III. Berücksichtigung der Arbeiten im Kontext der Mietpreisregulierungsvorschriften?	386
IV. Synthese	399
<b>D. Angebotserweiterung in quantitativer Hinsicht – Schaffung neuen Wohnraums im Bestand</b>	<b>405</b>
I. Baurechtliche Hürden	405
II. Zweckentfremdungsrechtliche Hürden	413
III. Einordnung der Erweiterungsmaßnahmen im Kontext der Mietpreisregulierung	413
IV. Synthese	421
<b>E. Fazit zu den Untersuchungsfragen</b>	<b>424</b>
<b>Kapitel 4: Verfassungsrechtliche Bewertung der Regulierung des Wohnungsbestands</b>	<b>426</b>
<b>A. Verfassungsrechtliche Prüfung der Begrenzung von Neuvertragsmieten durch die Mietpreisbremse</b>	<b>426</b>
I. Vereinbarkeit mit Art. 14 GG	426
II. Weitere Freiheitsgrundrechte	489
III. Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG	491
IV. Zwischenergebnis	502
<b>B. Verfassungsrechtliche Prüfung eines additiven Grundrechtseingriffs in Art. 14 Abs. 1 GG</b>	<b>503</b>
I. Voraussetzungen des additiven Grundrechtseingriffs	504
II. Verhältnismäßigkeit des additiven Grundrechtseingriffs	510
<b>C. Fazit zu den Untersuchungsfragen</b>	<b>524</b>
<b>Zusammenfassung, Potential des Forschungsansatzes und Einordnung der Untersuchung</b>	<b>527</b>
<b>A. Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse</b>	<b>527</b>
I. Kapitel 1 – Der Wohnungsmarkt im Lichte der Ökonomie	527
II. Kapitel 2 – Ziele und Instrumente für eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation	529
III. Kapitel 3 – Potentiale und Risiken beim Wohnungsangebot im Rahmen von Bestandsbauten	530
IV. Kapitel 4 – Verfassungsrechtliche Bewertung der Regulierung des Wohnungsbestands	539

<b>B. Potential eines intra- und interdisziplinären Forschungsansatzes und Einordnung der Untersuchung</b>	<b>542</b>
I. Potenzial von intradisziplinären einfachgesetzlichen Untersuchungen	543
II. Die zunehmende Bedeutung der verfassungsrechtlichen Überprüfung von Belastungskumulationen	544
III. Mehrwert ökonomischer Erkenntnisse in der rechtlichen Analyse	545
IV. Einordnung des Forschungsvorhabens in den Gesamtkontext angespannter Wohnungsmärkte	546
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>549</b>

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	31
Einführung	33
A. Kehrtwende auf dem Wohnungsmarkt	33
B. Gang der Untersuchung	34
Kapitel 1: Der Wohnungsmarkt im Lichte der Ökonomie: Besonderheiten, Anbieterverhalten und Marktgleichgewicht	38
A. Das ökonomische Verständnis des Wohnungsmarkts und der Betrachtungsgegenstand der Arbeit	38
I. Die Wohnung: Begriffsverständnis, Charakterisierung und Abgrenzung in der Ökonomie	39
1. Der Begriff der Wohnung in der Ökonomie	39
a) Der Versuch einer konkreten Wohnungsdefinition	40
b) Der präferierte Weg: Eine allgemeinere Wohnungsdefinition	43
2. Die Wohnung – ein reines Wirtschaftsgut?	43
3. Einordnung der Wohnung: Die Wohnung in einer Immobilie auf einem Grundstück	46
4. Zwischenfazit	48
II. Der Markt	49
III. Der angespannte Wohnungsmarkt	50
IV. Ökonomische Besonderheiten auf dem Wohnungsmarkt	51
1. Ökonomische Spezifika der Wohnung	52
a) Langlebigkeit	52
b) Lange Produktionsdauer	53
c) Standortbindung	54
d) Unteilbarer Konsum einer Wohnung	55
e) Wohnen als Grundbedürfnis und seine fehlende Substitutionsmöglichkeit im engeren Sinne	56
f) Heterogenität	57
g) Rechtsformen der Nutzungsangebote	59

h) Langfristige Investitionsentscheidung mit hohen Anfangsinvestitionen und periodisch geringen Kapitalrückflüssen	59
i) Veränderlichkeit der Nutzungsleistungen und deren Werts	61
2. Ökonomische Spezifika des Wohnungsmarkts	61
a) Lange Reaktionszeiten („time-lags“)	62
aa) Marktverzögerungen durch die Langlebigkeit, die Langfristigkeit der Investitionsentscheidung und die lange Produktionsdauer	63
bb) Lange Reaktionszeiten: Die Marktverzögerungen im zeitlichen Ablauf	65
b) Wohnungsbefestandsmarkt	67
c) Unterteilung des Wohnungsmarktes in Teilmärkte	68
aa) Teilmärkte: Wohnnutzungs-, Wohnungsbestands- und Wohnungsbaumarkt	69
bb) Daneben: Räumliche und sachliche Teilmarktsegmentierung	71
(1) Räumliche Teilmärkte	71
(2) Sachliche Teilmärkte	73
(a) Abgrenzungsmöglichkeiten zum Mietwohnungsmarkt: Die Märkte für (selbstgenutztes) Wohneigentum	73
(b) Unterscheidungsmöglichkeit nach qualitativ-technischen Kriterien	76
d) Die Intransparenz des Wohnungsmarktes	76
e) Abhängigkeit des Wohnungsmarkts vom Bodenmarkt und weiteren vorgelagerten Märkten	79
3. Zwischenfazit	81
a) Die Besonderheiten der Wohnung	81
b) Die Besonderheiten des Wohnungsmarkts	82
V. Der Untersuchungsgegenstand: Die Angebotsseite des Mietwohnungsmarkts im Bestandsbausegment	85
1. Der Mietwohnungsmarkt auf angespannten Wohnungsmärkten	85
2. Die Angebotsseite des Mietwohnungsmarkts	86
3. Das Bestandssegment auf der Angebotsseite des Mietwohnungsmarkts	87
VI. Zwischenergebnis	88

<b>B. Adressaten der Regulierung: Die Anbieterseite am Wohnungsmarkt</b>	<b>90</b>
I. Systematisierung der Anbieterseite und deren Charakteristika	91
1. Private Eigentümer	91
a) Der sogenannte Amateuranbieter	96
b) Der nicht selbst verwaltende, private Eigentümer	98
c) Der professionelle private Anbieter	99
2. Wohnungsunternehmen	99
a) Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	100
b) Die freien Wohnungsunternehmen	101
3. Sonstige Eigentümer	102
4. Zwischenfazit	103
II. Elemente des Anbieterverhaltens: Rendite und Risiko im Rahmen der Investitionsentscheidung auf dem Mietwohnungsmarkt	105
1. Zielsetzung des Investments und Verlustakzeptanz des Investors	107
2. Investitionsrechnung und deren Betrachtungszeitraum	109
3. Entscheidende Bestandteile der Investitionsrechnung	113
a) Investitionsausgaben zum Immobilienverkauf	114
b) Mieteinnahmen	115
c) Individueller Diskontierungszinssatz für das Investment	116
d) Wiederverkaufswert am Ende des Investments	120
4. Zwischenfazit	121
III. Zwischenergebnis	123
<b>C. Marktprozesse: (Un-)Gleichgewichte und Zyklen</b>	<b>125</b>
I. Marktgleichgewicht: Vier-Quadranten-Modell	126
1. Vier-Quadranten-Modell und Gleichgewichtszustand	127
a) Quadrant 1 - nordöstlich: Der Wohnnutzungs- oder Mietmarkt	131
b) Quadrant 2 - nordwestlich: Der Wohnungsbestands(-investment-)markt	132
c) Quadrant 3 - südwestlich: Der Neubau(-investment-)markt	134
d) Quadrant 4 - südöstlich: Die Wohnungsbestandsanpassung	136

2. Exogene Veränderung: Das neue Marktgleichgewicht am Beispiel der Zunahme der Wohnungsnachfrage	137
a) Die deutliche Nachfragezunahme und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsnutzungs- oder Mietmarkt	140
b) Die daraus resultierenden Veränderungen hin zu einem neuen, veränderten Marktgleichgewicht	141
3. Zwischenfazit	143
II. Zyklen und Anspannung des Wohnungsmarkts	144
1. Das Phasenmodell der Immobilienzyklen	146
2. Die vier Phasen des physischen Immobilienzyklus	148
a) Marktbereinigungsphase	148
b) Marktstabilisierungsphase	149
c) Projektentwicklungsphase – die Entwicklung hin zu einem angespannten Wohnungsmarkt	150
d) Überbauungsphase	152
3. Zwischenfazit	153
III. Zwischenergebnis	154
<b>Kapitel 2: Ziele und Instrumente für eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation</b>	<b>157</b>
A. Wohnungspolitische Ziele und die Instrumente zu ihrer Verwirklichung	157
I. Wohnungspolitische Ziele	158
1. Der Grundsatz eines verlässlichen, dauerhaften Rechtsrahmens und seine Anforderungen an Markteingriffe	158
2. Die Ziele für den Wohnungsbestand – gehört auch eine Mietpreispolitik dazu?	160
a) Ablehnung jeglicher Mietpreispolitik	162
aa) Generelle Kritikpunkte	163
bb) Einbahnstraße einer sich weiter verschärfenden Mietpreisregulierung	167
cc) Die Ursächlichkeit von Mietpreisregulierungen für weitere Gesetze	169
b) Eine Bestandsmietenregulierung als Konsequenz einer differenzierenden Betrachtungsweise	172
c) Kritik an einer Bestandsmietenregulierung	174
d) Zwischenfazit	176

II. Wohnungspolitische Instrumente	177
1. Ordnungspolitische Instrumente	178
2. Leistungspolitische Instrumente	179
III. Zwischenergebnis	181
B. Ziele zur Verbesserung der aktuellen Wohnungsmarktsituation und Untersuchungsfragen	182
I. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation	182
1. Das Verhältnis der Nachfrage zum Wohnungsangebot	183
a) Die Entwicklung der Nachfrage	183
aa) Bevölkerungswachstum	183
bb) Haushaltsstrukturen	188
cc) Der Wohnflächenverbrauch der Haushalte	189
b) Nachgefragte Wohnungen nach Anzahl und Art	191
c) Die Entwicklung der Bautätigkeit generell und konkret im Verhältnis zur Nachfrageentwicklung	193
aa) Gesamtdeutsche Entwicklung	194
bb) Die A-Städte und kreisfreien Großstädte	197
cc) Die sonstigen kreisfreien Städte und Landkreise	200
d) Zusammenfassende Darstellung (zum Teil Näherungswerte)	201
2. Die Auswirkungen der hohen Nachfrage und des zu geringen Wohnungsangebots auf die Preise und die Haushaltsbelastung	202
a) Mietpreisentwicklung	203
b) Die Mietkostenbelastung der Haushalte	207
aa) Entwicklung der Mietkostenbelastung	207
bb) Mietkostenbelastung differenziert nach dem Nettoäquivalenzeinkommen	209
cc) Mietkostenbelastung differenziert nach sozialen Gruppen	210
c) Die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und ihre Ursachen	210
d) Zusammenfassende Darstellung	212
3. Einordnung in den Immobilienzyklus	213
4. Zwischenfazit	214
II. Ziele für eine Verbesserung des Mietwohnungsmarkts im aktuellen Zyklus	217
1. Erhalt des bestehenden Wohnungsangebots	217
a) Quantitativer Bestandserhalt	218
b) Qualitativer Bestandserhalt	219

2. Ermöglichung neuer Wohnflächen im Bestand	220
<b>III. Untersuchungsfragen für die Folgekapitel aufgrund der aktuellen Marktsituation</b>	<b>221</b>
1. Die Fragen im Kontext der Verwirklichung der Ziele für eine verbesserte Wohnungsmarktsituation	221
2. Der verfassungsrechtliche Schutz der Anbieter	222
<b>C. Fazit</b>	<b>223</b>
<b>Kapitel 3: Potentiale und Risiken beim Wohnungsangebot im Rahmen von Bestandsbauten</b>	<b>225</b>
<b>A. Konkretisierungen der Begriffe der Wohnung, des Wohnraums und des Wohnens</b>	<b>225</b>
I. Der Wohnungsbum	225
1. Das baurechtliche Verständnis der Wohnung	226
2. Das mietrechtliche Verständnis und der Vergleich mit dem Baurecht	228
II. Der Begriff des Wohnraums	230
1. Wohnraum im baurechtlichen Sinne	230
2. Der zweckentfremdungsrechtliche Wohnraum	231
3. Wohnraum im mietrechtlichen Sinne und der Vergleich mit dem Zweckentfremdungsrecht	232
4. Gemeinsamkeiten und Unterschiede der unterschiedlichen Begriffsverständnisse von Wohnraum	233
5. Der Begriff der Wohnung und des Wohnraums im Vergleich	234
III. Der Begriff des Wohnens	235
1. Wohnen im Sinne des Bau- und Zweckentfremdungsrechts	236
2. Das mietrechtliche Verständnis im Vergleich mit dem Wohnen im bau- und zweckentfremdungsrechtlichen Sinne	238
3. Auswirkungen des Verständnisses des Wohnens auf die Wohnungs- und Wohnraumbegriffe	239
IV. Zwischenergebnis	240
<b>B. Verhinderung von Bestandsveränderungen von Wohnungen in quantitativer Hinsicht</b>	<b>242</b>
I. Fälle der Umnutzung einer Wohnung	243
1. Die Kurzzeitvermietung im engeren Sinne unter Abgrenzung von Modellen des sog. „Homesharings“	244

2. Die sonstigen Fälle der Kurzzeitvermietung	245
3. Die übernachtungsfremden Nutzungsarten	246
<b>II. Baurechtliche Verhinderungsmöglichkeiten</b>	<b>247</b>
1. Fälle der Nichtnutzung der Wohnung	247
2. Fälle der Umnutzung der Wohnung	247
a) Der Prüfumfang im Baugenehmigungsverfahren und die zu untersuchenden Schwerpunkt bei der Verwirklichung aller drei Umnutzungskonzepte	248
b) Die Kurzzeitvermietung im engeren Sinne	249
aa) Genehmigungsbedürftigkeit der Kurzzeitvermietung im engeren Sinne	250
bb) Die Einordnung in die Nutzungstypen der BauNVO	252
cc) Die Zulässigkeit der Kurzzeitvermietung im engeren Sinne in den Baugebieten der BauNVO	256
dd) Die Wahrung des Milieuschutzes im Baugenehmigungsverfahren	258
(1) Genehmigungsfähigkeit nach § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB?	258
(2) Gegenthese: Nutzung durch Wohnungssuchende im Milieuschutzgebiet	261
ee) Zwischenfazit	262
c) Die sonstigen Fälle der Kurzzeitvermietung	263
aa) Keine Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO	264
bb) Wohnnutzung oder Beherbergungsbetrieb?	265
(1) Das Kriterium der Dauer an sich unter Berücksichtigung der Abrechnungsmodalitäten	267
(2) Das Kriterium der baulich-räumlichen Ausstattung und Ausgestaltung	268
(3) Der zu erwartende Umfang und Ausgestaltung beherbergungstypischer Dienstleistungen	270
(4) Synthese	272
cc) Auswirkungen auf die Genehmigungsbedürftigkeit	273
dd) Hindernisse durch den Milieuschutz?	276
(1) Nutzungsänderung im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB	277

(2) Die Vereinbarkeit mit den Belangen des § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB?	279
ee) Zwischenfazit	280
d) Die übernachtungsfremden Nutzungsarten	282
aa) Genehmigungsbedürftigkeit der übernachtungsfremden Nutzungsarten	282
bb) Einordnung in die Nutzungsarten und deren Auswirkungen im Kontext der Baugebiete der BauNVO	283
cc) Milieuschutzrechtliche Hindernisse im Baugenehmigungsverfahren?	283
dd) Zwischenfazit	284
3. Bewertung der Nicht- oder Umnutzungskonstellationen	285
<b>III. Zweckentfremdungsrechtliche Restriktionen</b>	286
1. Genehmigungsbedürftigkeit	287
a) Die sonstigen Fälle der Kurzzeitvermietung – noch Wohnen oder bereits Fremdenbeherbergung?	288
aa) Rechtlicher Rahmen für Nutzungskonzepte mit einer Aufenthaltsdauer im Bereich von ein bis sechs Monaten	288
bb) Einordnung der sonstigen Fälle der Kurzzeitvermietung in diesen rechtlichen Rahmen	292
b) Die übrigen beiden Umnutzungskonstellationen sowie die Auswirkung von Änderungsarbeiten im Rahmen aller drei Umnutzungsvorhaben	296
2. Genehmigungsfähigkeit	296
a) Allgemeines	297
b) Die Neuvertragsmietenregulierung im Zweckentfremdungsrecht – kompetenzrechtliche Probleme?	299
3. Zwischenfazit	301
<b>IV. Handlungsoptionen des Eigentümers bei fortbestehendem Angebot der Wohnung am Mietwohnungsmarkt</b>	303
1. Mietpreisregulierung der vorhandenen und am Mietwohnungsmarkt bleibenden Wohnung	304
a) Die Qualifikation des Wohnungsmarkts als angespannt gem. § 556d Abs. 2 S. 2 und S. 3 BGB	305
aa) Angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 S. 2 BGB	306

bb)	Verhältnis des § 556d Abs. 2 BGB mit seiner problematischen Wohnungsmarktlage zu § 558 Abs. 3 S. 2, S. 3 BGB und § 577a Abs. 2 BGB	308
cc)	Die geschriebenen Kriterien des § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 bis Nr. 4 BGB	309
(1)	Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg	309
	(a) Kritik an dem Kriterium der Mietpreisentwicklung für die Qualifikation eines Markts als angespannt	309
	(b) Berücksichtigung auch der Bestandsmietenentwicklung bei dem Kriterium des § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB	310
	(c) Übrige Anforderungen des Mietanstiegskriteriums	313
	(d) Zurückhaltung bei der Einbeziehung von Neuvertragsmieten in die Bewertung der Mietenentwicklung	314
	(aa) Keine Berücksichtigung der nach dem 1. Oktober 2014 fertiggestellten Neubauten für die Mietenentwicklung	314
	(bb) Verstärkte Verzerrung der Qualifikation des Wohnungsmarkts im Falle einer weiteren Verlängerung oder Entfristung der Neuvertragsmietenregulierung	316
	(e) Zwischenfazit	317
	(2) Überdurchschnittliche Mietbelastung	318
	(3) Wachstum der Wohnbevölkerung	321
	(4) Geringe Leerstandsquote	323
	(5) Vergleich der Kriterien des § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 bis Nr. 4 BGB: Anforderungen zur Qualifikation eines Marktes als angespannt	325
dd)	Weitere denkbare ungeschriebene Kriterien	327
	(1) Existenz eines Mietspiegels in der Gemeinde	327
	(2) Gemeindliches Zweckentfremdungsverbot und Milieuschutzgebiete	329

(3) Hohes Mietniveau vor Ort	330
(4) Überwiegender Einfluss des Vermieters auf die Mietvertragsbedingungen	330
(5) Staatliche oder regionale Wohnbauprogramme	331
(6) Bedarfsprognosen, Konjunkturberichte, Wanderungsbewegungen, Mobilitätsrate und Wohnflächenkonsum	331
(7) Angebots- und Nachfrageentwicklungen im preisgebundenen Segment sowie die Berücksichtigung staatlicher Transferzahlungen	332
(8) Zwischenfazit zu den ungeschriebenen Kriterien	333
b) Folgen für die Mietverträge im Geltungsbereich der Mietpreisbremse	334
aa) Die Befreiung für nach dem 1. Oktober 2014 neu geschaffene Wohnungen – § 556f S. 1 BGB	336
bb) Möglichkeit der Vereinbarung der Vormiete gem. § 556e Abs. 1 BGB	337
(1) Allgemeines	338
(2) Veränderungen der Leistungsgegenstände zwischen dem Vor- und dem Neumietverhältnis	339
(a) Enges und weites Verständnis der Vertragsidentität	339
(b) Differenzierte Betrachtungsweise bei § 556e Abs. 1 S. 1 BGB	340
cc) Weitere Ausnahmen von der Mietpreisbindung des § 556d Abs. 1 BGB	343
dd) Zwischenfazit und Auswirkungen auf die Handlungsoptionen der Weitervermietung	344
c) Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis	345
2. „Exit-Option“ durch den Verkauf der Wohnung	346
a) Vorbereitung des Verkaufs einer Wohnung – die Begründung von Wohneigentum	347
aa) Genehmigungsansprüche nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB	348

bb)	Anwendbarkeit des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 Hs. 2 und Hs. 3 BauGB auf den Wohnungskauf durch einen anderen Mieter in dem Gebäude?	350
cc)	Genehmigungspflicht der Begründung von Wohnungseigentum in- und außerhalb von Milieuschutzgebieten nach § 250 BauGB	352
	(1) Angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des § 201a BauGB	352
	(2) Die Genehmigungspflicht zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 250 BauGB	354
	(a) Gesetzgeberische Motive und Kritik	355
	(b) Parallelen und Unterschiede zum Milieuschutz nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB	357
	(c) Das Verhältnis von § 250 zu § 172 BauGB – Der von der Anzahl der Wohnungen abhängige Anwendungsbereich nach § 250 Abs. 1 S. 1 und S. 6 BauGB	359
	(d) Anwendung des § 250 BauGB auf bereits bestehende Wohngebäude – Unklarheiten bei der Begriffsbestimmung und seine Auswirkungen	359
	(e) Geltung der Genehmigungspflicht des § 250 BauGB im ganzen Stadtgebiet	362
	(f) Veräußerung an zwei Drittelp der Mieter nach § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB	362
(3)	Die Auswirkungen von § 250 BauGB im Vergleich zu § 172 BauGB in- und außerhalb der Milieuschutzgebiete	364
b)	Beeinträchtigung des Verkaufs des Hauses oder einer Wohnung durch Vorkaufsrechte?	365
aa)	Keine Berücksichtigung einer künftigen Beeinträchtigung der milieuschutzrechtlichen Ziele bei § 26 Nr. 4 und § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB	367
bb)	Gesetzgeberischer Handlungsbedarf nach der Entscheidung des BVerwG und die Auswirkungen der auch künftig möglichen Abwendungsvereinbarungen	368

cc) Das kaufpreisreduzierende Vorkaufsrecht der Gemeinde	369
c) Zwischenfazit und Auswirkungen auf die Handlungsoptionen des Verkaufs	373
<b>V. Synthese</b>	<b>375</b>
1. Verhinderung von Bestandsveränderungen	375
2. Handlungsoptionen Vermietung und Verkauf der Wohnung	376
<b>C. Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten – Erhalt des Wohnungsbestands in qualitativer Hinsicht</b>	<b>379</b>
<b>I. Baurechtliche Hürden</b>	<b>380</b>
1. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten	380
2. Modernisierungsarbeiten	381
<b>II. Zweckentfremdungsrechtliche Hürden</b>	<b>385</b>
<b>III. Berücksichtigung der Arbeiten im Kontext der Mietpreisregulierungsvorschriften?</b>	<b>386</b>
1. Auswirkungen der Modernisierungsarbeiten auf die Neuvertragsmietenregulierung	386
a) Mietpreisregulierungsfreiheit der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung gem. § 556f S. 2 BGB	387
aa) Voraussetzungen einer umfassenden Modernisierung	388
bb) Kritik an der Rechtsprechung zum quantitativen Element in § 556f S. 2 BGB	391
(1) Kritik am engen Verständnis des BGH im Rahmen des quantitativen Elements	391
(2) Vollständige Ablehnung des quantitativen Elements bei § 556f S. 2 BGB	394
b) Weitere Mietanpassungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung	397
2. Auswirkungen der Modernisierungsarbeiten auf das laufende Mietverhältnis	399
<b>IV. Synthese</b>	<b>399</b>
1. Zwischenergebnis	399
2. Beantwortung der Untersuchungsfragen	401

<b>D. Angebotserweiterung in quantitativer Hinsicht – Schaffung neuen Wohnraums im Bestand</b>	<b>405</b>
I. Baurechtliche Hürden	405
1. Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen	405
2. Dachgeschossausbau	407
a) Genehmigungsbedürftigkeit eines Dachgeschossausbaus?	407
aa) Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. c BayBO	407
bb) Genehmigungsfreistellungsverfahren für Dachgeschosse nach Art. 58 Abs. 2 BayBO	409
b) Hindernisse für den Dachgeschossausbau im Milieuschutzgebiet?	410
II. Zweckentfremdungsrechtliche Hürden	413
III. Einordnung der Erweiterungsmaßnahmen im Kontext der Mietpreisregulierung	413
1. Erweiterung oder Schaffung von Wohnungen durch Dachausbau	414
a) Erweiterung einer bestehenden Wohnung durch Dachausbau	414
b) Schaffung einer neuen Wohnung durch Dachausbau	416
2. Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen	419
IV. Synthese	421
1. Zwischenergebnis	421
2. Beantwortung der Untersuchungsfragen	423
<b>E. Fazit zu den Untersuchungsfragen</b>	<b>424</b>
<b>Kapitel 4: Verfassungsrechtliche Bewertung der Regulierung des Wohnungsbestands</b>	<b>426</b>
A. Verfassungsrechtliche Prüfung der Begrenzung von Neuvertragsmieten durch die Mietpreisbremse	426
I. Vereinbarkeit mit Art. 14 GG	426
1. Reichweite des Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers	427
a) Der soziale und personale Bezug einer Mietwohnung	428
aa) Die Bedeutung der Mietwohnung für die Nutzungsnachfrager	428
bb) Die Bedeutung der Mietwohnung für die vermieter Eigentümer	431

b)	Deutliche Veränderungen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse?	433
c)	Zwischenfazit	436
2.	Legitimer Zweck	437
3.	Eignung	440
a)	Dämpfungseffekt der Mietpreisbremse	441
b)	Verringerte Gentrifizierung schützenswerter Haushalte?	442
c)	Zwischenfazit	444
4.	Erforderlichkeit	445
a)	Wohngeld und sozialer Wohnungsbau?	446
b)	Mietpreisbremse auf Basis von Marktmieten oder Neuvertragsmieten?	448
c)	Tauschrechte von Mietwohnungen?	449
d)	Baurechtlicher Milieuschutz für das gesamte Stadtgebiet angespannter Wohnungsmärkte	450
e)	Sonstige Lösungswege	451
f)	Zwischenfazit	452
5.	Angemessenheit	452
a)	Bedeutung des Gesetzeszwecks	454
b)	Intensität des Grundrechtseingriffs	455
aa)	Die Auswirkungen der 110-Prozent-Grenze des § 556d Abs. 1 BGB	457
bb)	Die Auswirkungen der Vormiete gem. § 556e Abs. 1 S. 1 BGB	460
cc)	Abschwächung der Eingriffsintensität der Neuvertragsmietenregulierung durch § 556f S. 1 BGB?	462
dd)	Erleichterungen in Folge durchgeföhrter Modernisierungen	464
ee)	Befristete Geltung der Mietpreisbremse	467
(1)	Auswirkungen der verlängerten Mietpreisbremse auf die ortsübliche Vergleichsmiete bis Ende 2025 und in den Folgejahren	467

(2) Auswirkungen der Befristung und ihrer Verlängerung auf die Investitionsberechnungen mit der Folge eines dauerhaften Verlustgeschäfts?	469
(a) Auswirkungen der fünfjährigen Mietpreisbremse auf die Investitionsrechnung	470
(b) Auswirkungen der verlängerten Mietpreisbremse auf die Investitionsrechnung	471
(3) Zwischenfazit	474
ff) Zwischenfazit und Synthese	475
(1) Faktoren zur Bewertung der Eingriffsintensität	475
(2) Erkenntnisstand der Ökonomie zur Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete	477
(3) Auswirkungen der verlängerten Mietpreisbremse auf die Investitionsrechnung	478
(4) Gegenthese: Relativierung der Eingriffsintensität für Mietverhältnisse mit niedrigen Mieten?	478
c) Abwägung	479
aa) Eine grundsätzlich (noch) angemessene Mietpreisbremse	481
bb) Unangemessenheit der Mietpreisbremse bei fehlendem Mietspiegel in der Gemeinde	485
cc) Zwischenfazit	488
II. Weitere Freiheitsgrundrechte	489
III. Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG	491
1. Regional unterschiedlich hohe 110-Prozent-Grenzen nach § 556d Abs. 1 BGB	492
2. Fehlende Differenzierung zwischen privaten und gewerblichen Vermietern?	494
3. Neue oder modernisierte mietpreisbremsenfreie Wohnungen nach § 556f BGB	495
a) Befreiung neuer oder umfassend modernisierter Wohnungen von der Mietpreisbremse	495

b) Unterschiedliche Handhabung der Befreiungsvorschrift aufgrund des Stichtags in § 556f S. 1 BGB	497
4. Höhere und fortgeführte Mieten nach § 556e Abs. 1 S. 1 BGB	498
IV. Zwischenergebnis	502
B. Verfassungsrechtliche Prüfung eines additiven Grundrechtseingriffs in Art. 14 Abs. 1 GG	503
I. Voraussetzungen des additiven Grundrechtseingriffs	504
1. Die umstrittenen Kriterien im Kontext des hiesigen Regulierungsmixes	505
a) Adressatenidentität	505
b) Zweckidentität	506
c) Die Grundrechtsidentität oder zumindest ein Sach- oder Wirkungszusammenhang und die Eingriffsqualität	507
d) Eine gleichzeitige Belastung	508
2. Zwischenfazit	510
II. Verhältnismäßigkeit des additiven Grundrechtseingriffs	510
1. Legitimer Zweck und Eignung	510
2. Erforderlichkeit der Belastungskumulation	511
3. Angemessenheit des additiven Grundrechtseingriffs	513
a) Bedeutung des Gesetzeszwecks	514
b) Die Intensität des Grundrechtseingriffs	515
c) Abwägung	518
aa) Grundsätzliche Angemessenheit des additiven Grundrechtseingriffs	518
bb) Wirtschaftliche Schieflage des Investments durch Mietpreisbremse und Milieuschutz in angespannten Wohnungsmärkten?	519
(1) Auswirkungen regulierter Miet- und Verkaufspreise im Milieuschutzgebiet	519
(2) Geplante Modernisierungsarbeiten in einem noch nicht festgesetzten Milieuschutzgebiet	521
(3) Anforderungen an den Genehmigungsanspruch aus § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB	523
C. Fazit zu den Untersuchungsfragen	524

Zusammenfassung, Potential des Forschungsansatzes und Einordnung der Untersuchung	527
A. Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse	527
I. Kapitel 1 – Der Wohnungsmarkt im Lichte der Ökonomie	527
II. Kapitel 2 – Ziele und Instrumente für eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation	529
III. Kapitel 3 – Potentiale und Risiken beim Wohnungsangebot im Rahmen von Bestandsbauten	530
1. Verhinderung von Bestandsveränderungen in quantitativer Hinsicht	531
2. Handlungsoptionen des Eigentümers mit seiner fortbestehenden Wohnung am Markt	533
3. Erhalt des Wohnungsbestands in qualitativer Hinsicht durch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten	536
4. Angebotserweiterung in quantitativer Hinsicht – Schaffung von Wohnraum im Bestand	538
IV. Kapitel 4 – Verfassungsrechtliche Bewertung der Regulierung des Wohnungsbestands	539
1. Verfassungsrechtliche Prüfung der Begrenzung von Neuvertragsmieten durch die Mietpreisbremse	539
2. Verfassungsrechtliche Prüfung eines additiven Grundrechtseingriffs in Art. 14 Abs. 1 GG	541
B. Potential eines intra- und interdisziplinären Forschungsansatzes und Einordnung der Untersuchung	542
I. Potenzial von intradisziplinären einfachgesetzlichen Untersuchungen	543
II. Die zunehmende Bedeutung der verfassungsrechtlichen Überprüfung von Belastungskumulationen	544
III. Mehrwert ökonomischer Erkenntnisse in der rechtlichen Analyse	545
IV. Einordnung des Forschungsvorhabens in den Gesamtkontext angespannter Wohnungsmärkte	546
Literaturverzeichnis	549