

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 14/0378
2 - Dezernat II			Datum: 03.09.2014
Bearb.:	Julia Major	Tel.: 910	öffentlich
Az.:	II Frau Major/Ja		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Sozialausschuss	18.09.2014	Anhörung

Wohnungsmarktpolitische Instrumente zur Stabilisierung des Mietwohnungsmarktes

Bundesweit gibt es Diskussionen, wie der zunehmenden Verknappung von preisgünstigem Wohnraum – insbesondere im urbanen Raum – entgegengewirkt werden kann. Neben lokalen Bündnissen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus (z.B. in Hamburg und Berlin) wurden von der Bundesregierung im Zuge der Änderung des Mietrechts mehrere Gesetzesänderungen eingebracht bzw. befinden sich in der Abstimmung.

Schutz von Bestandsmietverhältnissen

In einem ersten Schritt wurde mit der Mietrechtsreform 2013 zum Schutz von Bestandsmietverhältnissen vor übermäßigen Mieterhöhungen das im Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) verankerte Mietrecht dahingehend geändert, dass den Bundesländern eine Möglichkeit zur Absenkung der so genannten Kappungsgrenze eröffnet wurde.

Diese bereits seit langem bestehende Kappungsgrenze besagt, dass gemäß § 558 Abs.3 BGB innerhalb von drei Jahren Mieterhöhungen 20 % der vor der Mieterhöhung bestehenden Miete nicht überschreiten dürfen. Seit der Mietrechtsreform 2013 besteht für die Bundesländer die Möglichkeit, in besonders festzulegenden Gebieten, in welchen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum kritisch ist, die Mieterhöhung auf 15 % zu begrenzen (§ 558 Abs.3 Sätze 2 und 3 BGB). Hiervon haben bisher Bayern, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht.

In Schleswig-Holstein wurden von Seiten des Innenministeriums Indikatoren festgelegt, um Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu ermitteln. Bei den Indikatoren handelt es sich u.a.:

- die aktuelle Höhe der Angebotsmieten und deren Veränderung in den letzten drei Jahren,
- den Leerstand bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,
- das durchschnittliche Einkommen pro Steuerpflichtigem,
- der prozentuale Anteil der SGB II-Leistungsbezieher/innen an der Bevölkerung und
- die Entwicklung der Anzahl der Haushalte/Wohnungen in den Jahren 2009-2012.

Zudem wurden die Gemeinden um ihr Votum gebeten, ob nach Einschätzung vor Ort eine Absenkung der Kappungsgrenze von 20% auf 15% zu einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen führen würde.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Situation in Norderstedt

Der Verwaltung ist bewusst, dass Norderstedt über einen angespannten Mietwohnungsmarkt verfügt. Daher finden kontinuierliche Gespräche mit Wohnungsbauunternehmen statt, um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen sicherzustellen. Insbesondere durch die Ausweisung von Neubaugebieten und durch die Erhöhung der vom Land zur Verfügung gestellten Ressourcen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung soll eine Entlastung der Situation erreicht werden. Aktuell befindet sich z.B. im Bereich des Neubaugebietes „Garstedter Dreieck“ sozialer Wohnungsbau in der Planung.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen der Verwaltung ist eine Absenkung der Kappungsgrenze jedoch in Norderstedt nicht das geeignete Instrument, um zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu kommen. Es ist kein Fall bekannt, in dem es zu einer Mieterhöhung gekommen ist, die durch die Absenkung der Kappungsgrenze auf 15% zu verhindern gewesen wäre. Selbst bei den aktuell in den lokalen Medien diskutierten Mieterhöhungen der Wohnungsbaugesellschaft Adlershorst beträgt die Mieterhöhung ca. 11%, d.h. selbst bei abgesenkter Kappungsgrenze wäre diese Mieterhöhung rechtmäßig.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung dem Innenministerium mitgeteilt, dass für die Stadt Norderstedt eine Absenkung der Kappungsgrenze nicht zwingend erforderlich ist, jedoch eine Förderung des Mietwohnungsneubaus – insbesondere im unteren und mittleren Wohnungsmarksegmentes – entscheidend zu einer Verbesserung beitragen würde.

Mietpreisbremse (bei Wiedervermietung)

Dahingegen wird die aktuell auf bundespolitischer Ebene diskutierte „Mietpreisbremse“ bei Wiedervermietung als wesentlich sinnvoller für Norderstedt erachtet. Mit diesem Instrument soll sichergestellt werden, dass in entsprechenden Gebieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf, d.h. unverhältnismäßige Mietpreissprünge (von 20, 30 oder mehr Prozent) bei Wiedervermietung sollen so verhindert werden. Für welche Gebiete dieses Instrument in Frage kommt, ist wiederum vom schleswig-holsteinischen Innenministerium nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens zu ermitteln. Der entsprechende Gesetzentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs befindet sich derzeit in der finalen Abstimmung innerhalb der Bundesregierung.

Ziel dieses Instrumentes ist es Mietpreissprünge (von 20, 30 oder mehr Prozent) bei Wiedervermietung zu verhindern.

Situation in Norderstedt

Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Instrument – neben der Förderung von Mietwohnungsneubau – besser geeignet, um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen sicherzustellen. Auf Grund des angespannten Mietwohnungsmarktes in Norderstedt können Vermieter aktuell bei Wiedervermietungen auf dem freien Wohnungsmarkt den Mietpreis entsprechend der hohen Nachfrage festlegen, was zu einer zunehmenden Verteuerung der bestehenden Mietwohnungen im Stadtgebiet führt.

In diesem Bereich wird für Norderstedt dringender Handlungsbedarf gesehen, jedoch müssen zunächst die gesetzlichen Rahmenbedingungen hierfür geschaffen werden. Mit einem Inkrafttreten des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs wird im Laufe des Jahres 2015 gerechnet.

Neben den benannten Instrumenten befinden sich aktuell auch die Einführung des „Besteller-Prinzips“ bei der Maklercourtage und die Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten in der Diskussion, um Wohnungsmieter hier vor immer weiteren Kostensteigerungen zu schützen.

Fazit:

Hinsichtlich der Absenkung der Kappungsgrenze befindet sich der entsprechende Erlass des Landes zurzeit im Beteiligungsverfahren. Aktuell fallen die Gemeinden Ahrensburg, Ammersbek, Barsbüttel, Glinde, Hörnum, Kampen, List, Nebel, Sylt, Wedel, Wenningstedt-Braderup und Wyk auf Föhr ab dem Inkrafttreten unter die Verordnung, wobei hier ggf. im Beteiligungsverfahren noch Änderungen erfolgen können.

Eine Änderung des negativen Votums der Stadt Norderstedt ist noch bis 19.09.2014 möglich, was dazu führen würde, dass auch Norderstedt als Gebiet gelten würde, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum kritisch ist. In diesem Fall wären in Bestandmietverhältnissen Mieterhöhungen auf 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt. Es kann nicht abgeschätzt werden, ob eine entsprechende Regelung Einfluss auf evtl. Planungen von Wohnungsbaugesellschaften im Bereich des Mietwohnungsneubaus haben wird.

Grundsätzlich ist allerdings festzustellen, dass das Grundproblem – nämlich fehlende Wohnungen – weder mit der Kappungsgrenzenverordnung noch mit der Mietpreisbremse behoben werden kann. Deshalb wurden bereits Gespräche mit den Wohnungsunternehmen in Norderstedt aufgenommen, um in einem gemeinsamen „Lokalen Bündnis für Wohnen in Norderstedt“ Strategien für mehr Wohnraum in unserer Stadt zu entwickeln. Dabei soll auch über eine Selbstverpflichtung der Unternehmen in Hinblick auf Mietpreissteigerungen gesprochen werden.