

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 15/0263</b>
<b>2 - Dezernat II</b>			<b>Datum: 04.06.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	Major, Julia	<b>Tel.: 910</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Sozialausschuss	18.06.2015	Entscheidung

## Landesverordnung zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisverordnung)

### Beschlussvorschlag

#### Variante 1:

Der Sozialausschuss beschließt, dass sich die Verwaltung beim Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten **für** eine Einbeziehung der Stadt Norderstedt in den Geltungsbereich der Mietpreisverordnung ausspricht.

#### Variante 2:

Der Sozialausschuss beschließt, dass sich die Verwaltung beim Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten **gegen** eine Einbeziehung der Stadt Norderstedt in den Geltungsbereich der Mietpreisverordnung ausspricht.

### Sachverhalt

Zum 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“) in Kraft getreten. Es ermächtigt die Landesregierungen, für die Dauer von maximal fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen bei Abschluss neuer Mietverträge die vereinbarte Miete höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, d.h. unverhältnismäßige Mietpreissprünge (von 20, 30 oder mehr Prozent) bei Wiedervermietung sollen so verhindert werden. Von der Mietpreisbegrenzung grundsätzlich ausgenommen sind Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden sowie Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung erstmalig wieder vermietet werden. Bewertungsinstrument für die ortsübliche Vergleichsmiete ist – soweit vorhanden – der qualifizierte Mietspiegel.

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein hat mit der Prüfung einer entsprechenden Mietpreisverordnung begonnen. Ziel ist es, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu ermitteln, um diese dann in den Geltungsbereich der Mietpreisverordnung einzubeziehen. Städte und Gemeinden sind hierfür aufgefordert worden, einen Erhebungsbogen (Anlage) und eine entsprechende Votum dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten zu übermitteln.

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

Davon ausgehend, dass die Prüfung ähnlich wie bei der Kappungsgrenzenverordnung in 2014 erfolgen wird, werden in einem Indikatoren-Modell neben den Daten aus den Kommunen weitere statistische Daten zur Beurteilung des Wohnungsmarktes herangezogen:

- Höhe der Angebotsmieten (absolut und die Entwicklung in den letzten Jahren)
- Leerstand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Einkommen der Steuerpflichtigen
- Leistungsbezieher/innen nach dem Sozialgesetzbuch II
- Daten zur Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes

Die Frage, ob die „Mietpreisbremse“ geeignet ist, um dem Mietpreisanstieg bei Neuvermietungen entgegenzuwirken und somit die ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen sicherzustellen, ist umstritten. Bundesweit wird hierüber diskutiert – insbesondere die 10%ige Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Heranziehung des Mietspiegels als Bezugsgröße werden kritisch betrachtet.

Kritiker führen an, dass bei der Erstellung des Mietspiegels nur die Mieten erhoben würden, die in den vorangegangenen vier Jahren neu vereinbart wurden bzw. sich in diesem Zeitraum geändert haben. Dies bedeutet, dass langfristige und in der Regel günstigere Mietverhältnisse nicht in die Erhebung einbezogen würden, so dass tendenziell immer höhere Werte in den Mietspiegel einfließen und damit zur Bezugsgröße für neue Mietverträge werden. Auf dieser Grundlage erhobene Mieten seien für Menschen mit geringem bzw. unterdurchschnittlichem Einkommen bereits nicht bezahlbar. Die Begrenzung auf eine 10%ige Überschreitung sei daher – so die Diskussion – für diese Personengruppe nicht zielführend, sondern begünstige eher Personen mit überdurchschnittlichen Einkommen, die ohne Mietpreisbremse mehr für die gewünschte Wohnung bezahlt hätten.

Befürworter sehen den Vorteil in einer Reduzierung der Mietpreissteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten. Die Begrenzung des Mietpreisanstiegs bei Neuvermietungen auf 10% verhindere Preissprünge von 20, 30 oder mehr Prozent. Dies wiederum habe Einfluss auf den Mietspiegel als Bezugsgröße für die ortsübliche Vergleichsmiete. Der rasante Mietpreisanstieg könne so gedämpft werden.

Die schwierige Wohnungsmarktlage in Norderstedt – insbesondere im Segment des preisgünstigen Wohnraums – ist allgemein bekannt, und es sind auch Mieterhöhungen bei Neuvermietungen zu beobachten. Allerdings liegen keine Erkenntnisse vor, in welcher prozentualen Höhe diese Mietsteigerungen liegen.

Ob und wie sich die Mietpreisbremse tatsächlich auswirkt, kann aktuell nicht beurteilt werden, jedoch besteht Einigkeit, dass die Mietpreisbremse nicht zu sinkenden Mieten führen wird. Berlin hat bisher als einziges Bundesland von der Gesetzesänderung Gebrauch gemacht, alle anderen prüfen zurzeit ob und wenn ja, in welchen Gebieten eine Einführung erfolgen soll.

Grundsätzlich ist allerdings festzustellen, dass das Grundproblem – nämlich fehlende Wohnungen – weder mit der Kappungsgrenzenverordnung noch mit der Mietpreisbremse behoben werden kann.

## **Anlagen:**

Erhebungsbogen Mietpreisverordnung