

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0112/2015/BV

Datum:

01.04.2015

Federführung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Aufnahme der Stadt Heidelberg in die Gebietskulisse
für den Erlass einer Kappungsgrenzen- und
Kündigungssperrfristverordnung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.04.2015	Ö	() ja () nein () ohne	

Drucksache:

0112/2015/BV

00250935.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss begrüßt die Aufnahme Heidelbergs in die Gebietskulisse für den Erlass einer Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung und bittet die Stadtverwaltung dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg eine positive Stellungnahme zu übermitteln.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg hat die Stadt Heidelberg im Zuge der Anhörung zur Gebietskulisse im Rahmen des wohnungspolitischen Maßnahmenpaketes angeschrieben. Die Stadtverwaltung Heidelberg begrüßt die Aufnahme der Stadt in die Gebietskulisse für den Erlass einer Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung und beabsichtigt eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.

Begründung:

Seit Inkrafttreten der Mietrechtsnovelle am 1. Mai 2013 sind die Landesregierungen durch § 558

Absatz 3 Satz 2 BGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb bei Mieterhöhungen im Bestand die allgemein gültige Kappungsgrenze von 20 Prozent für zulässige Erhöhungen während drei Jahren auf 15 Prozent herabgesetzt wird. Durch § 577a Absatz 2 BGB können die Landesregierungen in einer weiteren Rechtsverordnung bestimmen, wo die Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen gelten soll. Nach der vom Land vorgesehenen Verordnung soll die im Gesetz grundsätzlich geltende 3-Jahressperrfrist für Kündigungen auf 5 Jahre verlängert werden.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg hat nun im Rahmen des wohnungspolitischen Maßnahmenpaketes der Landesregierung das Anhörungsverfahren zur Gebietskulisse für oben genannte Rechtsverordnungen, die für fünf Jahre gelten sollen, eingeleitet. Mit Schreiben vom 5. März/Eingang 9. März hat das Ministerium der Stadt Heidelberg mitgeteilt, dass sie in die Gebietskulisse aufgenommen wurde. Gleichzeitig wurde um eine Stellungnahme bis zum 15. April 2015 gebeten (Anlage 1). Mit dem Ministerium ist vereinbart, dass die Heidelberger Stellungnahme unmittelbar nach dem Stadtentwicklungsausschuss übermittelt wird.

Die Stadtverwaltung Heidelberg begrüßt die Aufnahme in die Gebietskulisse für beide Rechtsverordnungen und wird dies im beigefügten Schreiben zum Ausdruck bringen (Anlage 2). Sie ist an einer zügigen Umsetzung der Verordnungen interessiert. Auf eine kleinräumige differenzierte Anwendung möchte die Stadtverwaltung, auch wegen des übermäßigen Verwaltungsaufwandes, verzichten.

Die Stadtverwaltung erhofft sich durch eine abgesenkte Kappungsgrenze eine – zumindest leichte - Dämpfung bei den Mietensteigerungen. Die verlängerte Kündigungssperrfrist ist nach Auffassung der Verwaltung ein nützliches Instrument, um mögliche Verdrängungen von Bestandsmietern aus ihren angestammten Mietwohnungen durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern. Es verursacht keinen Verwaltungsaufwand.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

War kurzfristig nicht möglich.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern
		Begründung: Die von der Landesregierung geplanten Rechtsverordnungen könnten zum einen mietpreisdämpfend wirken und zum anderen im Falle von Umwandlungen ehemaliger Mietwohnungen in Eigentumswohnungen die angestammten Mieter besser vor Verdrängung schützen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Schreiben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 5. März 2015
02	Antwortschreiben von Herrn Oberbürgermeister Dr. Würzner