

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0213/2015/BV

Datum:
11.06.2015

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Mietpreisbremse - Stellungnahme zur Anhörung des
Landes**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 29. Juli 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.07.2015	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.07.2015	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Gemeinderat der Stadt Heidelberg befürworten eine zustimmende Stellungnahme der Stadtverwaltung zur Aufnahme der Stadt Heidelberg in die Gebietskulisse des Landes für die Mietpreisbremse.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vorlage informiert über die Anhörung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zur Aufnahme Heidelbergs in die Gebietskulisse für die Mietpreisbremse. Die Stadtverwaltung begrüßt diese für fünf Jahre geltende Rechtsverordnung und beabsichtigt hierzu eine positive Stellungnahme abzugeben.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2015

4 Mietpreisbremse – Stellungnahme zur Anhörung des Landes Beschlussvorlage 0213/2015/BV

Erster Bürgermeister Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt. Er unterrichtet die Ausschussmitglieder über eine aktuelle Meldung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft. Die Landesregierung hat beide Rechtsverordnungen zur Kapazitätsgrenze- und Kündigungssperrfristverordnung beschlossen und zum 01.07. in Kraft gesetzt. Heidelberg, sowie 43 weitere Städte und Gemeinden des Landes Baden-Württemberg, wurde als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt in die Gebietskulisse aufgenommen. Dem Wunsch des Heidelberger Gemeinderates nach einer Ausdehnung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen auf 10 Jahre wurde allerdings nicht entsprochen. Die Verordnung hat ab 1. Juli 2015 Gültigkeit.

Thema der heutigen Vorlage ist die Wiedervermietungsmiete bei neuen Mietverträgen für Bestandswohnungen, die nicht mehr als 10 % über der Mietspiegelmietspiegel liegen darf. Die Stadtverwaltung schlägt auch hier eine Aufnahme der Stadt in die Gebietskulisse vor. Erstvermietungen von neuen Wohnungen, umfassend modernisierter Wohnraum sowie Bestandsmietverträge sind hiervon ausgenommen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bemängelt die Formulierung des Beschlussvorschlages der Verwaltung. Der abgeänderte Beschlussvorschlag wird zur Abstimmung gestellt:

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss (Änderung fett dargestellt):

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Gemeinderat der Stadt Heidelberg **beschließt eine zustimmende Stellungnahme der Stadt** zur Aufnahme der Stadt Heidelberg in die Gebietskulisse des Landes für die Mietpreisbremse.*

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Ja 14 Nein 0 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2015

15 **Mietpreisbremse – Stellungnahme zur Anhörung des Landes** Beschlussvorlage 0213/2015/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2015 hin und ruft diese zur Abstimmung auf:

Beschluss des Gemeinderates:

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg **beschließt eine zustimmende Stellungnahme der Stadt** zur Aufnahme der Stadt Heidelberg in die Gebietskulisse des Landes für die Mietpreisbremse.*

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Enthaltung 1

Begründung:

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, dem sogenannten Mietrechtsnovellierungsgesetzes – MietNovG (Anlage 01), zum 1. Juni 2015 ist es der Landesregierung möglich, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen für neue Mietverträge im Wohnungsbestand gilt, dass die ortsübliche Miete um nicht mehr als 10% überschritten werden darf. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Rechtsverordnung gilt für höchstens fünf Jahre.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat nun die Städte und Gemeinden festgelegt, in denen diese Voraussetzungen bestehen. Die Stadt Heidelberg gehört dazu. Neben Heidelberg wurden aus der Region folgende Städte und Gemeinden aufgenommen: Brühl, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Eppelheim, Hemsbach, Sandhausen und Leimen. Insgesamt sind es 68 in Baden-Württemberg (Anlage 02). Bei der Ermittlung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wurden neben dem jeweiligen Wohnungsversorgungsgrad, dem durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen sowie der daraus örtlich resultierenden Warmmietenbelastungsquote auch die sogenannte Angebotsmieten berücksichtigt. Das sind die Mieten, die für wieder zu vermietende Wohnungen verlangt werden. Dieses landeseinheitlich angewendete Verfahren (Anlage 03) stützt sich auf Zahlen des Statistischen Landesamtes. Für eine Aufnahme in die Gebietskulisse ist sowohl ein Wohnungsversorgungsgrad von unter 100 Prozent als auch eine über dem Landesdurchschnitt von 18 Prozent liegende Warmmietenbelastungsquote erforderlich. Es unterscheidet sich von demjenigen Verfahren zur Festlegung der Gebietskulisse für die reduzierte Kappungsgrenze (siehe Drucksache 0112/2015/BV) dadurch, dass die durchschnittlichen örtlichen Angebotsmieten Eingang finden und nicht die um etwa 10% niedriger angenommenen Bestandsmieten.

Bis zum 10. August 2015 haben die Städte und Gemeinden nun die Gelegenheit, zu dieser Aufnahme in die Gebietskulisse Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 1. Juni 2015 wurde die Stadtverwaltung aufgefordert, ein begründetes Votum abzugeben, ob und gegebenenfalls unter welchen weitergehenden innergemeindlichen Beschränkungen sie den Erlass einer solchen Rechtsverordnung auf ihrem Gebiet für erforderlich erachtet (Anlage 03).

Wie bereits in der Klausursitzung des Gemeinderates am 22. November 2014 angekündigt, beabsichtigt die Stadt Heidelberg eine positive Stellungnahme abzugeben (Anlage 04). Sie schlägt das ganze Stadtgebiet für die Gebietskulisse vor. Von der Regelung ist zu erwarten, dass sie mietpreisdämpfend auf die Steigerungsraten der Mieten in Heidelberg wirken wird, ohne Investoren abzuschrecken, neuen Wohnraum zu schaffen, da die Erstvermietung von neuen Wohnungen und umfassend modernisiertem Wohnraum von diesem Gesetz nicht betroffen ist. Außerdem gewährt das Gesetz dem Vermieter Bestandsschutz: Eine zulässig vereinbarte höhere Miete darf bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Das heißt Vermieter können nicht gezwungen werden, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten.

Die Anhörung bezieht sich nicht auf das Bestellerprinzip, das vorsieht, dass der Auftraggeber, sprich der Vermieter, den Makler für seine Vermittlungsleistungen bezahlt. Diese Regelung ist bereits seit dem 1. Juni 2015 bundesweit in Kraft.

Über den Sachstand der Aufnahme in die Gebietskulisse für die Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung wird mündlich informiert. Hier hatte der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 15. April 2015 bereits eine positive Stellungnahme abgegeben (Drucksache 112/2015/BV). Erstere bezieht sich ausschließlich auf Mieterhöhungsverlangen innerhalb bestehender Mietverträge und nicht auf neue Mietverträge bei Wiedervermietung bestehender Wohnungen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Ein Mitglied des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist ständig im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss anwesend.

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:
WO2 Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen

Begründung:

Die von der Landesregierung geplante Rechtsverordnung lässt eine Mietpreisdämpfung erwarten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG)
02	Pressemitteilung Nr. 154/2015, Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg
03	Anschreiben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg zur Anhörung zur Gebietskulisse für die Mietpreisbremse
04	Beabsichtigte Stellungnahme der Stadt Heidelberg