

Stellungnahme	Datum: 25.11.2015	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
Vorsitzende der Fraktion der SPD, DIE LINKE. und Bündnis90/DIE GRÜNEN		
Mietpreisanstieg in Rostock gesetzlich begrenzen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.12.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

Sachverhalt:

Zur ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen hat die Stadt verschiedene Handlungsoptionen, insbesondere Baulandausweisung, Bereitstellung von Grundstücken, Wohnraumförderung (seit 2003 aufgrund der Haushaltssituation nicht möglich). Durch das Land erfolgt aktuell keine Förderung des Neubaus von Mietwohnungen.

Flankierend zur Ausweitung des Wohnungsneubaus kann das Land nach § 558 Abs. 3 BGB durch Rechtsverordnung die Möglichkeit der Mieterhöhung während des laufenden Mietverhältnisses (bei Bestandsmieten) von 20 auf 15 % innerhalb von drei Jahren in bestimmten Gebieten absenken (Kappungsgrenze). Die ortsübliche Vergleichsmiete darf dabei unverändert nicht überschritten werden.

Nach dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) kann das Land nach §§ 556 d ff. BGB die zulässige Miete auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Wiedervermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt begrenzen. Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind bei der Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der Kappungsgrenze darf auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden.

Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt werden durch Rechtsverordnung des Landes festgelegt. Sie liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen

zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Den Gemeinden sind im Zusammenhang mit beiden Gesetzen keine Aufgaben zugewiesen worden.

Der Oberbürgermeister kann sich auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses der Bürgerschaft an das Land mit der Bitte wenden, zügig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Mietpreisbremse für Bestands- und Wiedervermietungsflächen vorliegen.

Die Festlegung der Kriterien für die Gebietsauswahl und ihre Bewertung erfolgt durch das Land.

Die Kappung der Bestands- und Wiedervermietungsflächen in Rostock sollte von den Landtagsabgeordneten aufgegriffen und im Land weiter thematisiert werden.

Holger Matthäus