

<b>Stellungnahme</b>	Datum: 14.04.2016	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
<b>Dr. Steffen Wandschneider (für die Fraktion der SPD)</b>		
<b>Mietpreisanstieg in Rostock gesetzlich begrenzen</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.05.2016	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:**

Der Oberbürgermeister hat sich entsprechend dem Beschluss **2015/AN/1336** mit einem Schreiben vom 22.01.2016 (Anlage 1) an den Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus des Landes M-V, Herrn Glawe, gewandt und beantragt, zügig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung zur sogenannten Mietpreisbremse für Bestands- und Wiedervermietungsmieten in der Hansestadt Rostock vorliegen. In dem Schreiben wurde anhand vorhandener statistischer Daten dargelegt, dass nach Auffassung der Stadt der Wohnungsmarkt in Rostock angespannt ist. Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt werden durch Rechtsverordnung des Landes festgelegt. Die Festlegung der Kriterien für die Gebietsauswahl und ihre Bewertung erfolgt ebenfalls durch das Land.

1. Gab es bereits Gespräche mit dem Land, bezüglich der Umsetzung einer nach Antragslage beschlossenen Begrenzung des Mietanstiegs in Rostock?

Antwort: Ja

2. Falls ja, wann wurden welche Verhandlungen geführt und welcher Sachstand liegt aktuell vor?

Antwort:

Am 08.12.2015 gab es einen ersten telefonischen Kontakt mit dem zuständigen Referat im Wirtschaftsministerium über den von der Bürgerschaft am 02.12.2015 gefassten Beschluss. Einen weiteren telefonischen Kontakt mit dem Referat zum Sachstand, hat es am 29. Februar gegeben. Die Entscheidung zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Mietpreisbremse trifft der Bauminister. Auf telefonische Nachfrage vom 15.04.2016 wurde mitgeteilt, dass die Antwort von Herrn Minister Glawe am 13.04.2016 unterzeichnet wurde

und sich auf dem Postweg befindet. Das Schreiben liegt seit dem 18.04.2016 vor (Anlage 2). Die Stadt wird um Übermittlung weiterer Informationen gebeten.

3. Wann ist mit der Umsetzung einer Mietpreisbremse für die Hansestadt Rostock zu rechnen.

Antwort:

Die Umsetzung ist abhängig von der Entscheidung des Landes.

Mit dieser Stellungnahme wird zugleich der im Beschluss 2015/AN/1336 festgelegte Berichtstermin zur Erledigung 30.04.2016 erfüllt.

Holger Matthäus

2 Anlagen

DER OBERBÜRGERMEISTER

Postanschrift · Hansestadt Rostock · 18050 Rostock

Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus  
Mecklenburg-Vorpommern  
Herrn Harry Glawe  
19053 Schwerin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unsere Zeichen  
60.2/64.30

Telefon/Telefax  
381 6047/381 6080

Datum  
20.01.2016

Bürgerschaftsbeschluss zur gesetzlichen Begrenzung des Mietpreisanstiegs in Rostock

Sehr geehrter Herr Minister,

die Bürgerschaft hat mich mit Beschluss vom 02.12.2015 beauftragt, zu beantragen, dass

1. durch Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB in der Hansestadt Rostock für 5 Jahre als Gebiet mit schwieriger Wohnungsversorgung die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 % auf 15 % abgesenkt wird,
2. durch Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 BGB die Hansestadt Rostock für 5 Jahre als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen, in dem die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2) höchstens um 10 % übersteigen darf.

Die Hansestadt Rostock bildet einen einheitlichen Wohnungsmarkt, auf den die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einführung der beiden gesetzlichen Mietpreisbremsen zutreffen.

Die wesentlichen Daten ergeben sich aus der Bevölkerungs- und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung (Anlage).

Der Rostocker Wohnungsmarkt weist insbesondere folgende Merkmale auf:

1. Die Wohnungsleerstandsquote wurde beim Zensus am 09.05.2011 mit 3,8 % ermittelt und lag Ende 2014 nur noch bei 2,0 %. Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte nimmt seit 2001 kontinuierlich zu.
2. Zu Miethöhe und Mietbelastung liegen im Ergebnis der Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2013 sowie aus den vorherigen Umfragen Daten vor. Die Wohnkostenbelastung (Anteil der Gesamtmiete am monatlichen Haushaltshetoeinkommen) beträgt danach durchschnittlich 30 %, ein Niveau wie schon bei den Umfragen 2004 bis 2010. Bei der

Dienstgebäude  
Rathaus  
Neuer Markt 1  
18055 Rostock

Telefon  
Zentrale 0381 381-0  
Telefax 0381 381-1902

Gläubiger-ID der Hansestadt Rostock  
Konten der Stadt  
Deutsche Kreditbank AG  
OstseeSparkasse Rostock  
Deutsche Bank AG  
HypoVereinsbank AG

DE28ZZ00000009553

IBAN  
DE60 1203 0000 0000 1003 21  
DE27 1305 0000 0205 6000 00  
DE79 1307 0000 0116 8038 00  
DE22 2003 0000 0019 5654 99

BIC  
BYLADEM1001  
NOLADE21ROS  
DEUTDEBRXXX  
HYVEDEMM300

Darstellung der Wohnkostenbelastung nach den Einkommensgruppen ist zu erkennen, dass die Haushalte mit einem geringen Einkommen bis unter 1.000 € nahezu die Hälfte davon für das Wohnen ausgeben. Besonders hoch ist die Wohnkostenbelastung bei alleinstehenden Rentnern (37 %), bei Alleinerziehenden (36 %) und bei Alleinlebenden - ohne Rentner - (35 %) (Kommunale Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2013 in der Hansestadt Rostock). Nach dem Wohngeld- und Mietenbericht 2014 der Bundesregierung betrug dagegen im Jahr 2013 in Deutschland die durchschnittliche Bruttowarmmietbelastung 29 % des Haushaltsnettoeinkommens, in Ostdeutschland lag sie bei 26 %. Die Wohnkostenbelastung in der Hansestadt Rostock liegt somit um rund 1 Prozentpunkt über dem Durchschnitt Deutschlands und um rund 4 Prozentpunkte über dem Ostdeutschlands:

3. Die ortsübliche Miete wird im Mietspiegel der Hansestadt Rostock dargestellt. Die durchschnittliche Mietenentwicklung betrug im Mietspiegel 2013 gegenüber dem Mietspiegel 2011 +0,15 € und 2015 gegenüber 2013 +0,17 €. Die Durchschnittsmiete beträgt lt. Mietspiegel 2015 5,69 €/m<sup>2</sup> kalt. Das bedeutet eine Steigerung um 3,1 % gegenüber dem Mietspiegel 2013, Tendenz steigend. Aus den Ergebnissen der Bürgerinnen- und Bürgerumfragen liegen auch Daten zur Durchschnittsmiete vor. Die Grundmiete/Nettokaltmiete betrug danach 2010 5,61 €/m<sup>2</sup> und 2013 5,96 €/m<sup>2</sup>. Das ist eine Steigerung um 6,2 %. Diese Daten erfassen nicht nur mietspiegelrelevante Wohnungen und liegen deshalb etwas höher.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (2015 vorläufiger Bevölkerungszuwachs gesamt 2001 Personen) der Hansestadt Rostock und der anhaltenden hohen Wohnungsnachfrage plant die Hansestadt Rostock eine Entlastung der gegenwärtig angespannten Wohnungsmarktsituation durch die Neuinanspruchnahme der bereits ausgewiesenen Flächennutzungsplanreserven. Insgesamt können auf einer Gesamtfläche von rund 100 ha bis zu 7.000 neue Wohnungen entstehen. Bis diese Wohnungsbauoffensive am Markt wirksam wird, und unter Berücksichtigung der Nachzugseffekte auch eine Entlastung der einkommensschwachen Haushalte erfolgen kann, kann über eine Mietpreisbremse Entlastung erfolgen. 2016 werden durch Zuweisungen des Landes allein ca. 3.000 ausländische Personen im Asylverfahren erwartet.

Ich bitte Sie daher um zügige Prüfung, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sogenannten Mietpreisbremse für Bestands- und Wiedervermietungsmieten in der Hansestadt Rostock vorliegen. Sollten aus Ihrer Sicht weitere Daten zur begründenden Nachweisführung erforderlich sein, die bei der Hansestadt Rostock vorliegen, bitte ich um Information.

Ich hoffe, dass Sie die Auffassung der Stadt teilen können und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Roland Methling

*[Handwritten signature]* 19.11.

Anlage

Übersicht zur Entwicklung der Bevölkerung und der Zahl der Wohnungen

# Entwicklung der Bevölkerung und der Zahl der Wohnungen in der Hansestadt Rostock


Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle

	31.12.2001	09.05.2011 (Zensus)	31.12.2013 bzw. Entwicklung gegenüber 09.05.2011	31.12.2014 bzw. Entwicklung gegenüber 31.12.2013	31.12.2014 gegenüber 09.05.2011	31.12.2014 gegenüber 31.12.2001
Bevölkerung mit Hauptwohnung insgesamt (Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern)	*	200.265	203.431	204.167		
Zunahme (Personen)			3.166	736	3.902	*
Zunahme (um %)			1,58	0,36	1,95	*
Bevölkerung mit Hauptwohnung insgesamt (Quelle: Melderegister der Hansestadt Rostock)	196.145	200.956	203.673	203.848		
Zunahme (Personen)			2.717	175	2.892	7.703
Zunahme (um %)			1,35	0,09	1,44	3,93
Wohnungsbestand ohne Wohnneubau und Ferien- und Freizeitwohnungen (eigene Fortschreibung auf Basis der GWZ 1995 und des Zensus 2011)	113.508	116.527	117.820	118.381		
Zunahme (Wohnungen)			1.293	561	1.854	4.873
Zunahme (um %)			1,11	0,48	1,59	4,29

\* Die amtliche Einwohnerzahl wurde durch den Zensus nach unten korrigiert. Deshalb werden für den Ausweis der Entwicklung die Zahlen des Melderegisters zugrunde gelegt.

Anlage 2

Ministerium für Wirtschaft,  
Bau und Tourismus  
Der Minister

Mecklenburg  
Vorpommern 

Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern  
19048 Schwerin

Herrn  
Roland Methling  
Oberbürgermeister der  
Hansestadt Rostock  
Neuer Markt 1  
18055 Rostock

**Mietpreisbremse**  
**Bezug: Ihr Schreiben vom 22.01.2016**

Schwerin, 13.04.2016

Sehr geehrter Herr Methling,

Sie haben darum gebeten, die Hansestadt Rostock per Rechtsverordnung als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen, in dem sowohl die Miete um nicht mehr als 15% innerhalb von drei Jahren erhöht werden darf als auch bei Neuverträgen die Miete nicht höher als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Sie führen hierzu den diesbezüglichen Bürgerschaftsbeschluss vom 02.12.2015 an und geben Auskunft über die bevölkerungs- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Rostock.

Ich verstehe Ihre Besorgnis in Anbetracht der gestiegenen Mieten und der Mietbelastung der Bürgerinnen und Bürger. Bevor allerdings eine Landesverordnung erlassen werden kann, muss eine entsprechende Datenbasis festgestellt werden. Denn mit der Landesverordnung wird in eine grundgesetzlich geschützte Rechtsposition der Wohnungseigentümer eingegriffen.

Ihr Schreiben wirft noch einige Fragen auf: So gehen Sie davon aus, dass die Leerstandsquote seit dem Zensus 2011 stark rückläufig sei und derzeit „nur noch bei 2,0%“ liege. Hier ist keine diesbezügliche Primärdatenerhebung zum Leerstand in der Hansestadt Rostock bekannt. Für den Fall, dass Ihnen hierzu weitergehende durch eine Erhebung gewonnene Erkenntnisse vorliegen, bitte ich um deren Übermittlung.

Ferner zitieren Sie aus den Ergebnissen der „Bürgerinnen- und Bürgerumfrage 2013). 10 Zur weiteren Auswertung durch das Wirtschaftsministerium bitte ich hier um Übersendung der Umfrage sowie eine Erläuterung ihrer methodischen Grundlagen. Um die künftigen Bedarfe einschätzen zu können, bitte ich gleichfalls um eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt Rostock.

Hausanschrift:  
Johannes-Stelling-Straße 14  
19053 Schwerin

Postanschrift:  
19048 Schwerin

Telefon: 0385 588-0  
Telefax: 0385 588-5045  
poststelle@wm.mv-regierung.de  
www.wm.mv-regierung.de

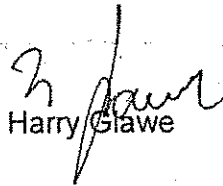
9500018263202

Weiterhin spielt für die Einschätzung des Mietwohnungsmarktes das Verhalten der großen Marktteilnehmer eine große Rolle. Daher übermitteln Sie bitte, wie die größten Vermieter der Hansestadt Rostock, darunter die kommunale WIRO GmbH, ihre Mietzinsen seit 2011 gestalten haben (Durchschnitte Bestandsmieten sowie Neuvermietungen). Dazugehörig wäre eine Aufschlüsselung der Neubaufertigstellungen bzw. -planungen (bis 2020) (einschl. realisierten bzw. erwarteten Mieten der Erstvermietung) der großen Vermieter.

Es ist anerkennenswert, dass die Hansestadt Rostock zur Entlastung der Wohnungsmarktsituation beitragen möchte. Der Start einer Wohnungsbauoffensive durch die Neuinanspruchnahme der bereits ausgewiesenen Flächennutzungsplanreserven und die dadurch intendierte Entstehung von Wohnraum wird hoffentlich zur gewünschten Entlastung auf dem Mietmarkt beitragen.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf das voraussichtlich zur Jahresmitte 2016 in Kraft tretende Förderprogramm Neubau Sozial des Landes hinweisen, welches die Schaffung von belegungsgebundenem Wohnraum bezuschussen wird. Hierzu wird Sie in Kürze eine Einladung zu einem Gespräch mit der Abteilung Bau erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Harry Glawe