

Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Aufhebung der Mietpreisbremse

Federführender Fachbereich: Fachbereich Arbeit und Soziales	X öffentlich nicht öffentlich	Aktenzeichen: 3 Sachbearbeiter/in: Christian Grellck Datum: 20.08.2019
mitwirkende Fachbereiche:		

BERATUNGSFOLGE		DATUM	ERGEBNIS
Arbeits- und Sozialausschuss		13.08.2019	siehe Begründung
Hauptausschuss		19.08.2019	siehe Begründung
Kreistag des Kreises Nordfriesland		13.09.2019	

Finanzielle Auswirkungen Nein	Genderaspekt betroffen Nein	Stellenplanmäßige Auswirkungen Nein
----------------------------------	--------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Kreis Nordfriesland spricht sich im Rahmen der Anhörung des Schleswig-Holsteinischen Landkreistages dafür aus, die Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein beizubehalten.

Seit Dezember 2015 gilt in 12 Gemeinden und Städten in Schleswig-Holstein die Mietpreisbremse. Nordfriesland ist davon besonders betroffen, da sich sechs dieser 12 Gemeinden und Städte im Kreis Nordfriesland befinden. Der Kreis Nordfriesland stimmt zu, dass sich die hohen Erwartungen an die Mietpreisbremse nicht erfüllt haben. Gleichwohl geht der Kreis Nordfriesland nicht davon aus, dass die Mietpreisbremse überhaupt keine Wirkung entfaltet. Untersuchungen zur Mietpreisbremse haben gezeigt, dass dieses Instrument die Mietsteigerungen zwar nicht aufhalten, aber gleichwohl den Anstieg der Mieten bremsen kann. Ferner ist nach den Untersuchungen nicht von einem negativen Effekt auf die Anzahl von Neubauvorhaben sowie Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung auszugehen. Insofern sollte das Instrument als Ergänzung zu weiteren Maßnahmen – wie beispielsweise der Erleichterung des Wohnungsbaus – beibehalten werden.

Der Kreis Nordfriesland begrüßt dabei außerdem den Erhalt und die Verschärfung der Wirkung der Mietpreisbremse durch die Bundesregierung. Gleichzeitig fordert er die Landesregierung auf, von der Abschaffung der Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung abzusehen und alle Möglichkeiten zu nutzen, um den rasant steigenden Mieten wirkungsvoll entgegenzuwirken und den bezahlbaren Wohnraum stärker zu fördern. Die Landesregierung wird gebeten, bei der Bundesregierung für eine erhöhte Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse einzutreten und die Änderungen des erst am 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes (MietAnpG) konsequent umzusetzen. Eine Abschaffung der Mietpreisbremse bevor das MietAnpG seine Wirkung entfalten kann, hält der Kreis Nordfriesland mit Blick auf die vorgebrachte angeblich mangelnde Wirksamkeit der Mietpreisbremse für wenig zielgerichtet.

Außerdem fordert der Kreis Nordfriesland eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse, z.B. in Form einer Verpflichtung von Vermieterinnen und Vermietern, bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse, bereits zu viel gezahlte Miete zurückzuzahlen.

Darüber hinaus fordert der Kreis Nordfriesland zu prüfen, ob die Mietpreisbremse für weitere Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt (z.B. St. Peter-Ording, Husum, Niebüll und die Gemeinden der Insel Amrum) Anwendung finden kann.

Begründung:

Der Kreis Nordfriesland wurde vom Landkreistag mit Schreiben vom 05.08.2019 um Stellungnahme zur Aufhebung der Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein bis zum 30.08.2019 gebeten. Der Landkreistag wird im Rahmen des Aufhebungsverfahrens hierzu angehört und beabsichtigt eine Stellungnahme für alle Kreise in Schleswig-Holstein.

Die Mietpreisbremse wurde durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingefügt und ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses über Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB um höchstens 10 Prozent übersteigen, wenn der Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Der Bund nimmt dabei keine eigenen Feststellungen dazu vor, wann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Vielmehr werden die Landesregierungen in § 556d Abs. 2 S. 1 BGB dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung derartige Gebiete für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Von der Möglichkeit, durch eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, haben die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen Gebrauch gemacht. In den Ländern Saarland, Sachsen-Anhalt und Sachsen wurde der Wohnungsmarkt durch die Landesregierungen als entspannt eingestuft, so dass auf Verordnungen verzichtet wurde.

Mit Verordnung vom 11.11.2015 wurde die Mietpreisbremse in insgesamt 12 Gemeinden und Städten in Schleswig-Holstein ab Dezember 2015 eingeführt. Von den 12 Gemeinden liegen 6 im Kreis Nordfriesland (alle Gemeinden der Insel Sylt [Sylt, Hörnum, Wennigstedt- Braderup, Kampen und List] sowie für die Stadt Wyk auf Föhr). Bei Neuvertragsmieten darf damit die Miete bei Mietbeginn dort die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschreiten.

Die betroffenen Gemeinden und Städte wurden seinerzeit nach einem Indikatorenmodell ermittelt, bei dem u.a. die Höhe der Angebotsmieten, die Entwicklung der Angebotsmieten 2011 bis 2014, der Leerstand, der Anteil an Ferienwohnungen und eine kleinräumige Bevölkerungsprognose herangezogen wurden. Untersucht wurden in einem ersten Schritt 143 Gemeinden und Städte, wovon 48 in einem zweiten Schritt einer näheren Prüfung unterzogen wurden, weil hier nach der 1. Prüfstufe besondere Hinweise auf einen möglicherweise angespannten Wohnungsmarkt bestanden. Im 2. Prüfungsschritt wurden nach dem o.g. Indikatorenmodell Punkte vergeben. Der Höchstwert waren 30 Punkte, ab 13 Punkten wurde ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen. Dies traf für 12 Gemeinden und Städte in Schleswig-Holstein zu. Die genannten fünf nordfriesischen Gemeinden und die Stadt Wyk auf Föhr wiesen dabei die höchsten Punktzahlen in ganz Schleswig-Holstein auf (Hörnum 23, List 23, Kampen 18, Wennigstedt-Braderup 18, Wyk 16, Sylt 15). Weitere Städte und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse eingeführt wurde, waren: Halstenbek (15), Barsbüttel (14), Norderstedt (14), Wentorf (14), Glinde (13) und Kiel (13).

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat den Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung der Mietpreisbremse vorgelegt (Anlage). Hintergrund der beabsichtigten Aufhebung ist, dass sich die Erwartungen an die Mietpreisbremse nach Auffassung der Landesregierung nicht bewährt haben und diese nun durch andere Maßnahmen, insbesondere zur Erleichterung des Wohnungsbaus abgelöst werden sollte.

Die Mietpreisbremse gilt mittlerweile seit mehr als drei Jahren. Die Gesetzesänderung im BGB und die Landesverordnung wurden seither in der Öffentlichkeit ausgesprochen kontrovers diskutiert. Die Erwartungen an die Mietpreisbremse waren hoch und die hohen Erwartungen wurden nicht erfüllt. So wirkt sich die Mietpreisbremse nur auf Neuvermietungen aus, Mietsteigerungen in einem bestehenden Mietverhältnis sind nicht berührt. Festzuhalten ist nach allen Untersuchungen auch, dass sich ein nicht unwesentlicher Teil der Vermieter nicht an die Mietpreisbremse hält. Es obliegt

zudem dem Mieter den Vermieter auf den Verstoß hinzuweisen und ggf. rechtliche Schritte einzuleiten. Viele Mieter scheuen diese Schritte. Erst seit Anfang 2019 müssen Vermieter die Miete des Vormieters offenlegen, so dass der Mieter überhaupt alte und neue Miete vergleichen kann.

Im Hinblick auf die Wirksamkeit kommen die meisten Studien jedoch zur Einschätzung, dass die Mietpreisbremse zwar Mietsteigerungen nicht verhindert, aber den Anstieg mindert. So kommt etwa das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin (DIW Berlin) im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz zu folgender Einschätzung in seinem umfassenden Gutachten (im Internet abrufbar unter:

https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=1):

„Das Fazit in der Gesamtschau aller Studien ist, dass sich die Mietanstiege durch die Mietpreisbremse merklich verlangsamt haben, aber dennoch ein erhebliches Maß an Verstößen zu verzeichnen ist. Um im Bild des Straßenverkehrs zu bleiben: Die Mietpreisbremse wirkt ähnlich einer Geschwindigkeitsbegrenzung. Letztere wird von vielen Fahrerinnen und Fahrern deutlich überschritten, jedoch verlangsamt sich der Verkehrsfluss insgesamt trotzdem.“

Die Mietpreisbremse kann ein Element von mehreren einer aktiven Wohnungspolitik sein. Benötigt werden aber auch weitere Maßnahmen, wie beispielsweise die Bereitstellung von Bauland, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive gemeindliche Liegenschaftspolitik sowie die Unterstützung von altersgerechtem Umbau oder die Förderung der energetischen Modernisierung.

Ergänzung zur Ursprungsvorlage:

Der Arbeits- und Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 13. August 2019 die Ursprungsvorlage sowie einen Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion beraten. Aufgrund der Kurzfristigkeit konnten sich nicht alle Fraktionen mit dem Thema befassen. Dennoch empfiehlt der Ausschuss einstimmig (3 Ja-Stimmen und 7 Enthaltungen) die erste Alternative der Verwaltungsvorlage sowie einstimmig (2 Ja-Stimmen und 8 Enthaltungen) den Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion. Die Beschlüsse sind im Beschlussvorschlag wiedergegeben.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 19. August ebenfalls die Vorlage beraten. Es besteht dort Einigkeit, dass der Kreistag die Stellungnahme direkt an die Landesregierung beschließen soll. Eine inhaltliche Stellungnahme an den Landkreistag innerhalb der gesetzten Frist wird nicht abgegeben. Der Landkreistag wurde zwischenzeitlich über das Verfahren informiert.

Dieter Harrsen
Landrat