

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
Ref. V

Verantwortliche/r:

Vorlagennummer:  
13/228/2018

## Mieterhöhungen gesetzlich einschränken Fraktionsantrag SPD/Grüne Liste Nr. 159/2017 v. 15.11.2017

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	07.02.2018	Ö	Beschluss	
Sozialbeirat	07.02.2018	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Amt 50, Ref. VI

## I. Antrag

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag SPD/Grüne Liste Nr. 159/2017 v. 15.11.2017 ist damit bearbeitet.

## II. Begründung

### Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Fraktionen der SPD/Grüne Liste stellen den Antrag:

„Die Stadt setzt sich beim Bayerischen Städtetag und vor allem beim deutschen Städtetag dafür ein, die folgenden Forderungen an den jeweils zuständigen Gesetzgeber zu richten:

- Eine deutliche Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen  
Eine Erhöhung um 11 % der Kosten pro Jahr ist angesichts der derzeit niedrigen Zinsen vollkommen überhöht.
- Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse  
Damit diese wirklich greift: Hier muss der Mietpartei insbesondere das Recht eingeräumt werden, die letzte Miete des Vormieters zu erfahren. Außerdem müsste eine Mietreduzierung auch rückwirkend möglich sein, so dass Vermieter, die eine deutlich überhöhte Miete verlangen, das Risiko haben, dass auch nachträglich die Miete reduziert wird.
- Ein Absenken der Kappungsgrenze bei Gemeinden mit erhöhtem Wohnbedarf wie Erlangen von derzeit 15 % auf 10 %."

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Der Oberbürgermeister wird sich weiterhin intensiv, auch in seinem Amt als Bezirksvorsitzender Mittelfranken des Bayerischen Städtetags, für bezahlbares Wohnen einsetzen. Beim Deutschen Städtetag gibt es bereits umfangreiche Forderungen an den Gesetzgeber, die dieses Anliegen unterstützen.

Der Deutsche Städtetag hat in seiner Präsidiumssitzung am 12. September 2017 Erwartungen und Forderungen an den neuen Bundestag und die neue Bundesregierung beschlossen. Unter

dem Punkt „Stadtentwicklung und Wohnen“ wird vom Städtetag gefordert, bestehende Instrumente im Mietrecht zum Schutz vor überhöhten Mieten zu präzisieren und wirksam auszugestalten.

Ein Positionspapier des Deutschen Städtetags aus dem Oktober 2017 zur „Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik“ drückt das Erfordernis aus, dass der Bund das Mietrecht für einen gerechten Interessensausgleich zwischen Vermietern und Mietern weiterentwickelt.

- Zu dem Punkt **Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen** nimmt der Deutsche Städtetag eine differenzierte Haltung ein und spricht sich dafür aus, dass:

*„...strikt wirkungsbezogene energetische Sanierungen sowie der generationengerechte Umbau zügig vorangetrieben werden und entsprechend günstige Rahmenbedingungen für notwendige Investitionen auch bei steigenden Zinsen bestehen bleiben. Gleichzeitig unterstützt der Deutsche Städtetag Bestrebungen, überzogene Mietenanstiege und insbesondere „Luxusmodernisierungen“, die zu quartiersbezogener Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte führen, einzuschränken. Der Bund ist gefordert, erneut Varianten für die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Bestimmung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung zu prüfen. Hierzu zählt die Festlegung einer „Grundumlage“ zuzüglich eines je nach Zinsniveau variablen Prozentsatzes für die Kapitalbeschaffungskosten ebenso wie eine absolute Kappungsgrenze, welche einkommensschwächere Mieterhaushalte vor finanzieller Überforderung und damit Verdrängung schützt.*

*Damit Vermieter dennoch gesellschaftlich gewünschte und erforderliche Modernisierungen durchführen, muss der Bund finanzielle Nachteile mittels Zuschussförderungen ausgleichen. Darüber hinaus sind rechtliche Standards zu energetischen oder generationengerechten Modernisierungen und die damit verbundenen Fördermöglichkeiten mit dem Ziel zu prüfen, Modernisierung und Bezahlbarkeit besser miteinander in Einklang zu bringen.*

*So ist beispielsweise die Bedeutung des Nutzerverhaltens bisher in den Regelwerken zur Gebäudeenergieeffizienz nur unzureichend berücksichtigt. Daher sollten die tatsächlich bei der Realisierung von Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen erreichten Energieeinsparungen herangezogen werden, um auf dieser Grundlage das Regelwerk zur Modernisierungsumlage sachgerecht weiterentwickeln zu können.“*

Diese differenzierte Haltung wird von der Stadtspitze, im Hinblick auf den Klimaschutz, die Reduktion der Energiekosten sowie im Hinblick auf seniorengerechte Wohnungen geteilt.

- Die sogenannte **Mietpreisbremse** schreibt fest, dass bei einer Neuvermietung die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Neubauten und "umfassend renovierte Wohnungen" fallen jedoch nicht unter diese Regel. Sie gilt nur in von den Bundesländern festgelegten Gebieten "mit angespannten Wohnungsmärkten". In Bayern sind dies 137 Städte und Gemeinden, so auch die Stadt Erlangen.

Zu diesem Punkt stellt der Deutsche Städtetag fest, dass die zu einer Durchsetzung wirksamen Instrumente und Sanktionen fehlen:

*„Die beobachteten Entwicklungen der Nettokaltmieten lassen jedoch vermuten, dass die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten nicht die erhoffte Wirkung erreicht. Es ist nicht zu einem spürbaren Abbremsen der Mietenentwicklung gekommen. Den Mietern fehlt bislang das Instrumentarium, um von der Mietpreisbremse Gebrauch zu machen und sich gegen mögliche Verstöße wirksam zur Wehr zu setzen. Eine Auskunftspflicht des Vermieters gegenüber dem Neumieter in Hinblick auf den vom Vormieter gezahlten Mietzins würde zu einer wirksameren Mietpreisbremse führen.“*

Diese Feststellung und Forderung entspricht den im Antrag geforderten Nachbesserungen.

- Die **Kappungsgrenze** ist eine Deckelung des Mietzinses in einem bestehenden Mietverhältnis und legt fest, dass die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent – in Gebieten "mit angespannten Wohnungsmärkten" wie in Erlangen nicht mehr als 15 Prozent – im Vergleich zur bisherigen Miete erhöht werden darf.

Eine weitere Absenkung der Kappungsgrenze auf 10 Prozent wird momentan weder im bayerischen, noch im deutschen Städtetag diskutiert. Von dem Vorschlag einer bundesweit einheitlichen Senkung der Kappungsgrenze hat der Deutsche Städtetag Abstand genommen. Hier seien die positiven Auswirkungen für die Wohnkostenbelastung der Mieter und die negativen Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen für Investitionen vor allem im geförderten Mietwohnungsbau gegeneinander abzuwägen.

Da die Mieterschutzverordnung in Bayern erst seit dem 1.1.2016 in Kraft getreten ist und nur bis zum 31.7.2020 gilt, wird dieser Thematik voraussichtlich erst bei der erneuten Diskussion größere Bedeutung zukommen. Die Stadtspitze wird sich dann über den bayerischen Städtetag für eine weitere Absenkung der Kappungsgrenze einsetzen.

**Anlagen:** Fraktionsantrag SPD/Grüne Liste Nr. 159/2017 v. 15.11.2017

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang