

# TISCHVORLAGE

zu TOP 3

Stadtrat

Sitzungsdatum 15.05.2013

öffentlich

**Betreff:**

**Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen**

hier: Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 07.05.2013

Antrag der ÖDP Nürnberg vom 07.05.2013

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.05.2013

**Anlagen:**

Anträge der SPD, ÖDP, Bündnis 90/Die Grünen

Schreiben des Bayerischen Staatsministers des Innern Joachim Herrmann vom 03.05.2013

Sachverhaltsdarstellung

Beschlussvorschlag

**Bisherige Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Bericht	Abstimmungsergebnis		
			angenommen	abgelehnt	vertagt/verwiesen
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Sachverhalt (kurz):**

Durch das zum 01.05.2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz mit der Änderung des § 558 Abs. 3 BGB wird den Bundesländern für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten die Möglichkeit an die Hand gegeben, die sogenannte Kappungsgrenze per Rechtsverordnung von 20 auf 15 Prozent herabzusetzen, um so flexibel auf Mietsteigerungen besonders in Ballungsräumen reagieren zu können.

Nach dem Beschluss des Bayerischen Kabinetts ist Voraussetzung für die Aufnahme einer Kommune in die Verordnung, dass ein entsprechender Antrag der Stadt auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses vorliegt.

**Beschluss-/Gutachtenvorschlag:**

siehe Beilage

**1a. Finanzielle Auswirkungen:**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b>	<input type="checkbox"/> <b>Noch offen, weil</b>
<input type="checkbox"/> <b>Ja</b>	

**Kosten:**

<input type="checkbox"/> noch nicht bezifferbar	
Gesamtkosten €	Folgekosten pro Jahr
davon investiv €	<input type="checkbox"/> begrenzter Zeitraum
davon konsumtiv €	<input type="checkbox"/> dauerhaft
	davon pro Jahr
	Sachkosten €
	Personalkosten €

001 03.2013



**1b. Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen sind bereitgestellt:**

- Nein Abstimmung mit Stk (siehe Punkt 4) erforderlich  
 Ja Betrag: € Profitcenter / Investitionsauftrag:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein  
 Ja im Umfang von Vollkraftstellen (weiter bei 2b)

**2b. Deckung vorhanden:**

- Nein Abstimmung mit OrgA (siehe Punkt 4) erforderlich  
 Ja Stellen-Nr.

**3a. Prüfung der Genderrelevanz durchgeführt:**

- Nein  
 Ja

**3b. Geschlechterrelevante Auswirkungen:**

- Nein  
 Ja:

**4. Abstimmung ist erfolgt mit:**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ref. I / OrgA                                     | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag akzeptiert                      |
|  | <input type="checkbox"/> keine Stellendeckung vorhanden                    |
|  | <input type="checkbox"/> Einbringung in das Stellenschaffungsverfahren     |
| <input type="checkbox"/> Ref. II / Stk                                     | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag akzeptiert                      |
|  | <input type="checkbox"/> keine Haushaltsmittel vorhanden                   |
|  | <input type="checkbox"/> Ein Finanzierungsvorschlag ist noch zu erarbeiten |
| <input type="checkbox"/> RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen) |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |

II. Herrn OBM

K.g. 14. MAI 2013 OBM *Maly*

III. Ref. VII

Nürnberg, 14. MAI 2013  
Referat VII

(2520)

*Kennzeichnung bederkt  
in diesem Fall nicht zu-  
stimmung. Ich finde, wir  
sollten den Auftrag heute  
bereits beschließen.  
gez. Dr. Maly*



Joachim Herrmann, MdL

Herrn Oberbürgermeister  
Dr. Ulrich Maty  
Stadt Nürnberg  
Rathausplatz 2  
90403 Nürnberg

OBERBÜRGERMEISTER		
06. MAI 2013		
VII	1 Zur KlS.	3 Zur Stellungnahme
	2 z.w.V.	4 Antwort vor Ab- sendung vorlegen
		5 Antwort zur Urteil- schrift vorlegen

Aufbruch  
Bayern



*mu*

*Better entspr.  
Sta.-Beschluss vor-  
gesetzt.*

München, 03.05.2013  
gez. Dr. Maty  
HCS

**Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen  
Antrag der Stadt auf Aufnahme in die Verordnung**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Ministerrat hat am 17. April 2013 eine Verordnung zur Senkung der Kap-  
pungsgrenze für Mieterhöhungen in der Landeshauptstadt München beschlossen.  
Die Verordnung, mit der die Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent ge-  
senkt wird, tritt am 15. Mai 2013 in Kraft.

In einem zweiten Schritt soll die Gebietsfestlegung auf weitere Städte und Ge-  
meinden erweitert werden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölke-  
rung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ebenfalls besonders  
gefährdet ist. Voraussetzung für die Aufnahme in die Verordnung ist, dass die  
Stadt oder Gemeinde

- Teil der Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung ist oder
- mindestens 50.000 Einwohner hat oder
- der Planungsregion 14 angehört.

Telefon: 089 2192-01  
Telefax: 089 2192-12100

E-Mail: [minister@stmi.bayern.de](mailto:minister@stmi.bayern.de)  
Internet: [www.stmi.bayern.de](http://www.stmi.bayern.de)

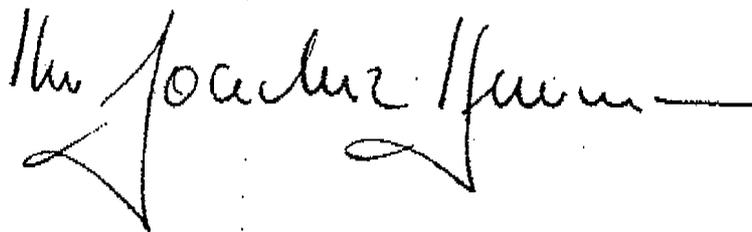
Odeonsplatz 3  
80539 München

Da Nürnberg zur Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung gehört und auch das Kriterium "mindestens 50.000 Einwohner" erfüllt, würde ich es sehr begrüßen, wenn die Stadt auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses einen Antrag auf Aufnahme in die Verordnung möglichst bald stellen würde.

Über das Verfahren haben der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag ihre Mitgliedstädte und -gemeinden bereits mit Schreiben vom 25. April 2013 informiert.

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, das für die Entscheidung über die Aufnahme der Kommune in die Verordnung zuständig ist, erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hans-Joachim Lauth". The signature is written in a cursive style with a horizontal line at the end.

## Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen

### 1. Gesetzliche Grundlagen

Das Mietrechtsänderungsgesetz ist nach seiner Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt vom 18.03.2013 (BGBl. Nr. 13) zum 01.05.2013 in Kraft getreten.

Neben anderen Regelungskomplexen, wie energetische Modernisierung von Wohnraum, Förderung von Contracting, Bekämpfung des Mietnomadentums und dem Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wurde die Senkung der Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen in das Gesetz mit eingebracht und § 558 Abs. 3 BGB wie folgt geändert:

#### **§ 558 BGB**

##### **Abs. 1**

**Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.**

##### **Abs. 3**

**Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). *Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.***

Durch die neuen hier kursiv gedruckten Sätze 2 und 3 in Abs. 3 wird den Bundesländern für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten die Möglichkeit an die Hand gegeben, die sogenannte Kappungsgrenze per Rechtsverordnung von 20 auf 15 Prozent herabzusenken, um so flexibel auf Mietsteigerungen besonders in Ballungsräumen reagieren zu können. Um welche Gebiete es sich im Einzelnen handelt, legt die jeweilige Landesregierung fest. Die Regelung gilt nur für bestehende Mietverhältnisse und auch nur dann, wenn die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Sie gilt nicht bei Neuvermietungen. Mieterhöhungen nach Modernisierungen (§ 559 BGB) sowie die Veränderung von Betriebskosten (§ 560 BGB) sind von den Kappungsgrenzen des § 558 BGB nicht erfasst.

Punkt 2 des Antrags der ÖDP, dass sich Nürnberg dafür einsetzt, Mieterhöhungen zukünftig auf maximal 15 Prozent in fünf Jahren zu begrenzen, ist nicht zielführend. Eine Verlängerung der 3-Jahresfrist bei Mieterhöhungen kann durch den Freistaat Bayern nicht durch Rechtsverordnung bestimmt werden. Nachdem das BGB mit dem Mietrechtsänderungsgesetz erst zum 01.05.2013 geändert wurde, ist eine weitere Anpassung des § 558 BGB durch den Bund derzeit höchst unwahrscheinlich.

### 2. Bewertung durch den Deutschen Städtetag

Der Deutsche Städtetag hat sich in einem Positionspapier zur Bekämpfung von Wohnraumangel und steigender Mieten in den Städten auch mit der Senkung der Kappungsgrenzen bei Bestands-

mietverhältnissen beschäftigt. Dieses Papier wurde mit Beschluss des Hauptausschusses vom 23.04.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen. Dabei wurden auch die Vor- und Nachteile einer Absenkung der Kappungsgrenzen wie folgt dargestellt:

#### Bewertung Pro:

- Eine Senkung der Kappungsgrenze kann den Mietanstieg der Bestandsmieten senken und so zu einer für die Mieterhaushalte verträglicheren Entwicklung der Wohnkosten beitragen.
- Angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus und einer moderaten Inflation ist eine Senkung der Kappungsgrenze gegenwärtig auch unter Berücksichtigung der Belange der Vermieter durchaus vertretbar.

#### Bewertung Contra:

- Die Kappungsgrenze wird nur bei bestehenden Mietverhältnissen wirksam, sie hilft nicht gegen den Anstieg der Wiedervermietungsmieten, die in erster Linie für den Anstieg der Mieten verantwortlich sind.
- Die Senkung der Kappungsgrenze würde zur Zurückhaltung von Investitionen beitragen. Dem für eine bessere Wohnraumversorgung in angespannten Märkten dringend erforderlichen Neubau von Wohnungen wäre ein maßgeblicher Anreiz genommen. Dies gilt vor allem für die dringend benötigten Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau: So führt nach den Erfahrungen der für die Förderung zuständigen Fachämter nicht zuletzt die erhebliche Spanne zwischen den Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau und den im freifinanzierten Wohnungsbau erzielbaren Mieten dazu, dass weniger Wohnungsmarktakteure bereit sind, öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen und die damit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu akzeptieren. Bei Senkung der Kappungsgrenze würde der Zeitraum, in dem die Mieten nach Wegfall der Bindungen an das Marktzinsniveau herangeführt werden können, deutlich verlängert. Die langfristigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen würden für Baumaßnahmen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau noch ungünstiger ausfallen.
- Die Vermieter wären bei einer weiteren Beschränkung der Kappungsgrenzen zudem bemüht, dies durch einen überproportionalen Zuschlag bei Wiedervermietungen auszugleichen. Eine gespaltene Entwicklung bei Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieten wäre die Folge.
- Da die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen im Rahmen der ordentlichen Bewirtschaftung ihrer Bestände bestehende Erhöhungsspielräume nicht ausnutzen, ist der durch eine Senkung der Kappungsgrenze zumindest kurzfristig zu erzielende Effekt auf die Mietentwicklung vermutlich eher gering. Es besteht sogar die Gefahr, dass zunächst ein umgekehrter Effekt einsetzt, da diejenigen Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer, die bisher eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete versäumt haben, die vorhandenen Mieterhöhungsspielräume noch vor Inkrafttreten einer niedrigeren Kappungsgrenze realisieren.

### **3. Die Regelung in Bayern**

Der Freistaat Bayern will in zwei Schritten vorgehen. Zunächst gilt die neue Kappungsgrenze ab 15. Mai 2013 nur für die Landeshauptstadt München. Danach sollen dann der Großraum München (die sogenannte Planungsregion 14 mit den Landkreisen Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg) sowie andere bayerische Gemeinden mit mindestens 50.000 Einwohnern dazukommen.

Die Verordnung wird mit Blick auf die Dynamik der Mietpreisentwicklung bis 31.12.2015 befristet.

Nach dem Beschluss des Ministerrats vom 17. April 2013 ist eine Aufnahme in die Verordnung möglich, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien vorliegt:

- Die Stadt ist Teil der Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung,
- die Einwohnerzahl der Stadt liegt bei mindestens 50.000 Einwohnern oder
- die Gemeinde gehört der Planungsregion 14 an, die neben der Landeshauptstadt München auch die umliegenden Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg umfasst.

Nach dem Beschluss des Kabinetts ist Voraussetzung für die Aufnahme einer Kommune in die Verordnung, dass ein entsprechender Antrag der Stadt auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses vorliegt.

Der Stadtrat in den Städten Erlangen und Fürth befasst sich ebenfalls am 15.05.2013 mit dem Thema. Bei beiden Städten lautet die Beschlussempfehlung, dass eine Aufnahme in die Verordnung erfolgen soll.

#### **4. Situation in Nürnberg**

Die Stadt Nürnberg erfüllt zwei dieser Kriterien, neben der Einwohnerzahl ist Nürnberg auch Teil der Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung.

Nürnberg ist in der Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV) vom 15. Mai 2012 als Gebiet im Sinn des § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, aufgeführt.

Die Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 577a Abs. 1 BGB beträgt zehn Jahre, das heißt: Werden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, dann ist der neue Eigentümer nach § 577a BGB drei Jahre lang an der Eigennutzung gehindert. Im Geltungsbereich der Wohnungsgebieteverordnung wird diese sogenannte Kündigungsperfrist auf zehn Jahre verlängert.

Der Datenbestand zur Gebietsbestimmung der Wohnungsgebieteverordnung wurde im Jahr 2011 ermittelt. Stichtag war der 31. Dezember 2010.

Aus den gewonnenen Daten wurden die rechnerische Wohnungsversorgungsquote und der errechnete Wohnungsüberschuss um weitere Parameter ergänzt. Diese Parameter waren die Bauintensität, der Bauüberhang in Relation zum Wohnungsbestand, die regionale Mietbelastungsquote, das Verhältnis der Erstvermietungsmiete im Vergleich zur Bewilligungsmiete des sozialen Wohnungsbaus, die durchschnittliche Wartezeit bis zur Vermittlung einer Sozialwohnung, die versorgten Sozialwohnungssuchenden in Prozent im Hinblick auf die Zahl der Haushalte sowie die Entwicklungsprognose bis 2013 im Hinblick auf Bevölkerungszahl und den Wohnungsbestand

Wie aus dem Wohnungsbericht 2012 hervorgeht, ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in Nürnberg auf rund 8.200 erneut angestiegen.

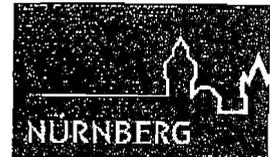
Informativ wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für die Erstellung des jeweiligen Mietenspiegels immer alle neu vereinbarten Mieten (Bestands- und Neuvermietungen) der letzten vier Jahre ausgewertet werden. Dabei ergab sich im seit August 2012 gültigen Mietenspiegel im Vergleich zum vorausgegangenen Mietenspiegel (2010) ein Anstieg um 4,1 %.

## 5. Fazit:

Nach Meinung von Referat VII ist, nach Abwägung aller relevanten Punkte, insbesondere der Contra-Argumente des Deutschen Städtetages, nicht eindeutig geklärt, ob eine Aufnahme Nürnbergs in die Verordnung wohnungspolitisch zielführend ist. Der klare Schwerpunkt der Maßnahmen muss nach Ansicht von Referat VII auf der Forcierung der Neubautätigkeit liegen, da die Mietsteigerungen vor allem durch den Mangel an Wohnraumangebot bedingt sind. Ob mit der Senkung der Kappungsgrenze mehr Wohnungen gebaut werden, wird auch vom Deutschen Städtetag mit deutlichen Fragezeichen versehen. Es ist zu befürchten, dass der Wohnungsbau eher gehemmt wird.

Eine vorschnelle Beschlussfassung erscheint deshalb nicht sachgerecht.

Um eine fundierte Aussage zur Notwendigkeit herbeizuführen, ist zeitnah ein fachliches Votum relevanter wohnungspolitischer Akteure bzw. Interessenverbände einzuholen. Das geeignete Gremium dazu sind die Mitglieder der Mietenspiegel-Gesprächsrunde. Darin vertreten sind der Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., der Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., die wbg Nürnberg Gruppe sowie die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.. Auf der Grundlage der fachlichen Expertise dieses Gremiums kann in der nächsten Sitzung des Stadtrats die Entscheidung über die Senkung der Kappungsgrenze getroffen werden.



# I. Beschluss

TOP:

---

**Stadtrat**

**Sitzungsdatum 15.05.2013**

**öffentlich**

**Betreff:**

Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen

hier: Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 07.05.2013

Antrag der ÖDP Nürnberg vom 07.05.2013

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.05.2013

**Abstimmungsergebnis:**

- einstimmig
- angenommen / beschlossen, mit : Stimmen
- abgelehnt, mit Stimmen

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat beschließt, ein Expertenvotum der an der Gesprächsrunde Nürnberger Mietenspiegel beteiligten Interessenverbände (Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., WBG Nürnberg Gruppe sowie Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.) einzuholen. Auf der Grundlage der fachlichen Expertise dieses Gremiums soll in der nächsten Sitzung des Stadtrats die Entscheidung über die Senkung der Kappungsgrenze getroffen werden.

II. Ref. VII

III. Abdruck an:

- Ref. I/OrgA
- Ref. II/Stk
- 

Vorsitzende(r):

Referent(in):

Schriftführer(in):