



Antrag Nr. VI-A-03790

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge:

Gremium	Termin	Zuständigkeit
Ratsversammlung	08.02.2017	Verweisung in die Gremien
FA Stadtentwicklung und Bau	14.02.2017	1. Lesung

Eingereicht von
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Betreff

Bezahlbare Mieten in Leipzig sichern - Kappungsgrenze für Mieterhöhungen senken

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

Rechtswidrig und/oder

Nachteilig für die Stadt Leipzig.

Zustimmung

Ablehnung

Zustimmung mit Ergänzung

Ablehnung, da bereits Verwaltungshandeln

Alternativvorschlag

Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat spricht sich dafür aus, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Leipzig von 20 auf 15 Prozent abzusenken.
2. Der Oberbürgermeister stellt bei der Sächsischen Staatsregierung einen entsprechenden Antrag, damit diese Reduzierung per Rechtsverordnung veranlasst wird.

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

Sachverhalt:

Aufgrund des Mietrechtsänderungsgesetzes vom 1. Mai 2013 ist es in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt möglich, die gesetzlich festgelegte Begrenzung von Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge, die innerhalb von 3 Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind, von 20 % auf 15 % zu reduzieren:

„§ 558 Abs. 3 BGB“

(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.“

Am 31. Juli 2015 trat in Sachsen die Kappungsgrenzen-Verordnung in Kraft.

In dieser Verordnung ist bislang als einzige sächsische Kommune die Stadt Dresden als eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB definiert.

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen ist der Auffassung, dass nun auch für das Gebiet der Stadt Leipzig die Voraussetzungen für die Einführung einer abgesenkten Kappungsgrenze vorliegen:

Denn in Zusammenhang mit der im Dezember 2016 in Kraft getretenen neuen Richtlinie zur Förderung von sozialem Wohnungsbau der Sächsischen Staatsregierung wurde laut Sächsischen Staatsministeriums des Innern festgestellt, dass alle maßgeblichen Indikatoren bezüglich Bevölkerungswachstum, Wohnraumnachfrage, Leerstandsquote, Angebotsmiete und Mietbelastung für das Gebiet der Stadt Leipzig vorliegen, die eine „zukünftige Gefährdung der Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen“ erkennen lassen.

Aktuell wird der Bedarf an neuen Sozialwohnungen für die Stadt Leipzig auf jährlich 1.500 beziffert.

Aufgrund des neuen sozialen Wohnungsbauförderprogramms des Freistaates Sachsen mit einer jährlichen Bewilligungssumme in Höhe von 20 Millionen Euro können in den nächsten drei Jahren allerdings bestenfalls insgesamt 1.500 neue Sozialwohnungen in Leipzig entstehen.

Weil sich die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt vor allem im unteren Marktsegment mittlerweile bemerkbar macht und sowohl bezahlbarer wie preisgünstiger Wohnraum in Leipzig immer mehr zur Mangelware wird, hält die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen es für geboten, diese auch im vom Stadtrat im Oktober 2015 beschlossenen Wohnungspolitischen Konzeptes verankerte Maßnahme „Absenkung der Kappungsgrenze“ nun zur Anwendung zu bringen.

Eine Absenkung 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.

Anlagen: