

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2013/0261-15	
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 11.06.2013 Referent: Hinterstein Christian Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Dr. Goller Thomas	
<b>Mietsituation in Bamberg; Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung des Freistaates Bayern</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.06.2013	Konversionssenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

- Das Mietrechtsänderungsgesetz vom 13. Dezember 2012, welches am 1. Mai 2013 in Kraft getreten ist, ermächtigt durch eine Neuregelung in § 558 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BGB die Länder zum Erlass einer Rechtsverordnung, mit welcher in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (§ 558 Abs. 3 BGB) von derzeit 20 % auf 15 % für die Dauer von jeweils fünf Jahren gesenkt werden kann.

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat mit Schreiben vom 16. Mai 2013 (ANLAGE 1), Eingang bei der Stadt Bamberg per E-Mail am 24. Mai 2013, über die Verordnungsermächtigung sowie über den Beschluss des Ministerrates vom 12. März 2013, im Rahmen der Initiative Wohnungspolitik von dieser auch Gebrauch zu machen, informiert.

Als Sofortmaßnahme wurde zunächst eine Verordnung für die Landeshauptstadt München erarbeitet. Weiterhin wurde das Bayerische Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz beauftragt, Kriterien für die Festlegung weiterer Gebiete in Bayern zu erarbeiten, für welche ebenfalls die gesenkte Kappungsgrenze - bei entsprechendem kommunalen Willen – gelten soll.

Nach dem Beschluss des Kabinetts vom 17. April 2013 ist die Aufnahme einer Kommune in den Geltungsbereich der Verordnung möglich, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien vorliegt:

- Die Gemeinde ist in der Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung vom 15. Februar 2012 enthalten,
  - die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt bei mindestens 50.000 Einwohner
- oder**
- die Gemeinde gehört der Planungsregion 14 an.

Die Stadt Bamberg, mit einer festgestellten Einwohnerzahl von 70.635 Personen zum Stichtag Zensus (9. Mai 2011), erfüllt eines der formalen Kriterien für eine Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung.

Weitere formale Voraussetzung für die Aufnahme in die Verordnung ist das Vorliegen eines durch ein Kollegialorgan der jeweiligen Kommunen beschlossenen Antrags binnen einer bis zum 14. Juni 2013 gesetzten Frist. Über die Möglichkeit der Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung wurde die Stadt Bamberg erst durch ein E-Mail des Bayerischen Städtetages vom 24. Mai 2013 unterrichtet. Aufgrund der terminierten Sitzungsabfolgen bei der Stadt Bamberg ist diese Frist nicht einzuhalten. Die Verwaltung hat daher eine entsprechende Fristverlängerung beantragt, um die Angelegenheit formal in einem Kollegialorgan behandeln zu können. Das Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat mit E-Mail vom 11. Juni 2013 (ANLAGE 2) die Fristverlängerung bis 21. Juni 2013 gewährt. Mündlich wurde hierzu ergänzend mitgeteilt, dass eine weitere Verlängerung nicht möglich wäre. Daher erfolgt die Behandlung im Konversionssenat am 18. Juni 2013.

2. Mit Schreiben vom 10. Juni 2013 hat die SPD Stadtratsfraktion beantragt, dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz unverzüglich den Antrag auf Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung mitzuteilen (ANLAGE 3).
3. Die Verwaltung steht der Stellung eines Antrags der Stadt Bamberg auf Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung positiv gegenüber:

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen, der am 8. Mai 2013 im Bau- und Werkssenat vorgestellt wurde, hat aufgezeigt, dass der Wohnungsmarkt in Bamberg äußerst angespannt ist und seit Jahren unter einem Defizit in der Bereitstellung neuen Wohnraums leidet. Ausdruck dieses Missstandes ist insbesondere eine Leerwohnungsreserve von nur 0,9 %. Notwendig für den Erhalt einer gesunden Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt wäre eine Reserve von rund 3 %.

Wesentliche Hintergründe dieser Entwicklung sind insbesondere zwei an sich sehr positiv zu bewertende Umstände. Zum einen die auch in konjunkturell eingetrübten Zeiten sehr hohe Arbeitsplatzzentralität in der Stadt Bamberg mit aktuell deutlich über 48.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und zum anderen der enorme Anstieg der Studentenzahlen auf aktuell 12.834 Studierende (Wintersemester 2012/2013), ausgelöst insbesondere durch die doppelten Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern. Diese Tendenzen werden sich nach den Aussagen des fortgeschriebenen Stadtentwicklungsplanes Wohnen auch noch einige Zeit fortsetzen. Die hohe Attraktivität Bambergs spiegelt sich dabei leider auch in seit Jahren konstant steigenden Wohnungsmieten wider.

Ein weiterer Aspekt ist der derzeit durch die Hamburger Firma GEWOS begleitete Prozess zur Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bamberg. Wird der neue Mietspiegel voraussichtlich Ende 2013/Anfang 2014 durch den Stadtrat beschlossen, ist davon auszugehen, dass die neuen Mietpreisspannen deutlich über denen des Mietspiegels aus dem Jahr 2002 liegen werden. Auch bei der aus heutiger Sicht gebotenen vorsichtigen Einschätzung der Situation im Vermieter-/Mieterverhältnis ist damit zu rechnen, dass es nach dem Vorliegen eines neuen qualifizierten Mietspiegels mit höheren Mietpreisspannen zu einer Vielzahl von Mieterhöhungsverlangen kommen wird. Dabei liegt es in der Natur der Sache zu prognostizieren, dass dabei der Versuch unternommen werden wird, die Grenzen der geltenden rechtlichen Vorschriften auszuschöpfen. Hier würde sich eine Dämpfung der Kappungsgrenze nach § 558 BGB durch die Aufnahme der Stadt Bamberg in den Geltungsbereich der Kappungsgrenzenverordnung aus Sicht vieler Mieter sicher positiv auswirken. Dieser Maßnahme könnte daher insoweit die Rolle einer sozial adäquaten Komponente im Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels zufallen und insgesamt zu einer relativen Ausgewogenheit des gesamten Entstehungsprozesses beitragen.

4. Aufgrund des ohne Zweifel angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Bamberg und der wahrscheinlichen Konnexität zwischen neuem Mietspiegel und Mieterhöhungsverlangen wird daher die Empfehlung ausgesprochen, einen Antrag auf Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung des Freistaates Bayern zu stellen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Antrag auf Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung des Freistaates Bayern zu stellen. Die obligatorische Begründung lautet dabei wie folgt:

*„Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen der Stadt Bamberg beschreibt den Bamberger Wohnungsmarkt als sehr angespannt. Durch die hohe Arbeitsplatzzentralität und steigende Studierendenzahlen ist auch mittelfristig nicht mit einer Entspannung am Bamberger Wohnungsmarkt zu rechnen. Dies führt automatisch zu höheren Mieten, insbesondere im Segment der Neuvermietungen. Der aus dem Jahr 2002 stammende Mietspiegel ist nicht mehr marktgerecht. Aktuell wird ein neuer, qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Bamberg erarbeitet und voraussichtlich Ende 2013 vorliegen. Aufgrund der Gesamtsituation muss in den dann folgenden Monaten mit einer Vielzahl von Mieterhöhungsverlangen im Sinne des § 558 BGB gerechnet werden. Da weiterhin mit einer äußerst angespannten Gesamtwohnungsmarktsituation gerechnet werden muss, ist eine Ausweichreaktion durch den Abschluss anderweitiger Mietverhältnisse regelmäßig ausgeschlossen. In aller Regel ist daher davon auszugehen, dass entsprechende Mieterhöhungsverlangen zu Lasten der Bestandsmieter wirken werden. Die Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung stellt daher aus Sicht der Stadt Bamberg eine wesentliche Möglichkeit da, die Folgen eines Mieterhöhungsverlangens für die Mieter in einer sozial adäquaten Weise steuern zu können.*

3. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10. Juni 2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

### Anlage/n:

- Anlage 1: Schreiben Bayerisches Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom 16.05.2013  
Anlage 2: E-Mail Bayerisches Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom 11.06.2013  
Anlage 3: Schreiben der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.06.2013

**Verteiler:**

Amt 10-Sitzungsdienst  
Mitglieder des Stadtrates

Bamberg, 12.06.2013  
Referat für Zentrale Steuerung,  
Personalwesen und Konversionsmanagement

Christian Hinterstein  
Berufsm. Stadtrat

Harald Lang  
Amt 15

Dr. Thomas Goller  
Amt 15