

Antrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Thema: **Mietpreisbremse bei Neuvermietungen in von Wohnungs-
verknappung und kontinuierlich steigenden Mieten besonders
betroffenen sächsischen Kommunen umsetzen**

Der Landtag möge beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert:

1. bis zum 31.12.2015 per Rechtsverordnung im Sinne des § 556d BGB zu regeln, dass für die von Wohnungsverknappung und kontinuierlich steigenden Mieten besonders betroffenen sächsischen Kommunen bzw. Teilgebiete von Kommunen die Kappungsgrenze bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete laut aktuellem örtlichen Mietspiegel liegen darf.
2. bei der Erarbeitung dieser Rechtsverordnung sind die sächsischen Kommunen, die kommunalen Spitzenverbände, der Deutsche Mieterbund Landesverband Sachsen e.V., der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Haus & Grund Sachsen e.V., der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen e.V. sowie der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Mitteldeutschland einzubeziehen.
3. bis zum 30.11.2015 einen Bericht über die aktuelle Situation auf dem sächsischen Wohnungsmarkt inklusive politischer Handlungsoptionen vorzulegen, diesen aller zwei Jahre fortzuschreiben und sich dabei auf folgende Punkte zu konzentrieren:

Dresden, den 26. Mai 2015

b.w.

i.V.



Volkmar Zschocke, MdL
und Fraktion

- a) Entwicklung der Angebotsmieten unter Beachtung regionaler und innerörtlicher Unterschiede,
- b) Entwicklung der Neuvertrags- und Bestandsmieten unter Beachtung regionaler und innerörtlicher Unterschiede,
- c) Bedarf und Entwicklung der Anzahl an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung
- d) Entwicklungen bei Angebotsmieten, Neuvertrags- und Bestandsmieten,
- e) Prognosen zu den regionalen Wohnungsmärkten.

Begründung:

Der Deutsche Bundestag verabschiedete am 5. März 2015 das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG); der Bundesrat billigte die Neuregelung des Gesetzes am 27. März 2015.

Dieses Gesetz tritt am 01.06.2015 in Kraft. Es eröffnet mit der sogenannten Mietpreisbremse den Bundesländern und damit auch dem Freistaat Sachsen Handlungsspielräume, um den Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 - für höchstens fünf Jahre - Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen eine Mietpreisbegrenzung gilt. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf dann künftig die zulässige Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden, fallen nicht unter die Beschränkung. Gleiches gilt für die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung.

Trotz regional vorhandenen großen Leerstandes in vielen sächsischen Klein- und Mittelstädten gibt es in sächsischen Ballungsräumen zunehmend nicht mehr genügend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringen und inzwischen auch mit mittleren Einkommen. Während in weiten Teilen Sachsens aufgrund immer noch hoher Leerstandsquoten ein sehr entspannter Mietmarkt zu verzeichnen ist, geht preiswerter Wohnraum v.a. in Dresden, aber zunehmend auch in Leipzig und Teilen einiger Mittelstädte, verloren.

Nach § 556d BGB kann der Freistaat Sachsen auf Basis eines Indikatorensystems festlegen und sachlich begründen, in welchen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen des Freistaates angespannte Wohnungsmärkte vorhanden sind, um für diese eine Rechtsverordnung zu erlassen. Insbesondere in Ballungsräumen wie Dresden könnte auf diese Weise den durch Neuvermietung bisher ungedeckelt steigenden Mieten zumindest etwas Einhalt geboten werden. empirica (2014) geht davon aus, dass bei Neubezug einer Dresdener Wohnung ein durchschnittlicher Mietpreisanstieg gegenüber dem Vorutzer von 20 % gegeben ist.

Laut Mietgutachten Sachsen von empirica (Endbericht April 2014) betrug 2013 die durchschnittliche Mietbelastung durch die Nettokaltmiete bei Neuanmietung in Dresden aufgrund der höheren Neuvertragsmieten rund 25 %. Aber auch in Leipzig mussten 2013 bei Neuanmietung einer Wohnung durchschnittlich 23% des Einkommens allein für die Kaltmiete aufgebracht werden, Nebenkosten noch nicht einbezogen.

Die Warmmietenbelastungsquote (also Anteil Kaltmieten und Nebenkosten am Einkommen) ist umso höher, je geringer das Einkommen ist.

Gemäß Mietgutachten Sachsen von empirica mussten bereits 2010 Dresdner und Leipziger Haushalte mit einem Einkommen von unter 900 Euro rund 45 % ihres Einkommens für die Miete (bruttowarm) aufwenden. Ein Umzug mit Neuabschluss des Mietvertrages kann angesichts der aktuellen Mietentwicklung nicht nur für Menschen mit geringen Einkommen zum unlösbaren Problem werden.

Laut diesem Gutachten wies darüber hinaus Dresden im Jahr 2013 mit 2,4 % die niedrigste Leerstandsquote in Sachsen auf. Rund 2-3 Prozent werden dauerhaft als Umzugsreserve (Fluktuationsreserve) benötigt. Die Leerstandsquote Dresdens liegt damit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 3,3 % und auf einem ähnlichen Niveau wie z.B. Bremen, Wiesbaden oder Hannover. Entsprechend steigen die Mieten.

Wer 2013 in Dresden allerdings neu eine Wohnung sucht, musste laut Mietgutachten Sachsen bereits durchschnittlich 6,50 Euro je Quadratmeter auf den Tisch legen.

Gemäß Mietgutachten Sachsen wurden 2013 die höchsten Neuvertragsmieten mit 8,50 €/m² in Loschwitz an den Dresdner Elbhängen erzielt. Zudem liegen die Mieten in den Stadtteilen Blasewitz, Bühlau und Seevorstadt-Ost/Großer Garten bei jeweils rund 7,30 €/m² sowie in den Stadtteilen Innere Vorstadt und Striesen-Ost bei rund 7,10 €/m². Weitere Stadtteile mit Neuvertragsmieten von 7,00 €/m² befanden sich 2013 im bzw. um den innerstädtischen Bereich Dresdens.

Für 2014 weist Immobilienscout24 bereits eine durchschnittliche Kaltmiete in Dresden bei Neuvermietungen von 6,90 Euro/m aus.

In Radebeul und Moritzburg wurden mit 6,65 Euro/m² bzw. 6,60 Euro/m² 2013 laut Mietgutachten Sachsen ähnliche Mieten aufgerufen.

Die durchschnittliche Angebotskaltmiete in Leipzig betrug 2014 laut Immobilienscout24 5,50 Euro/m², was einer Mietpreisentwicklung von 6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Laut Mietgutachten Sachsen lagen 2013 im Leipziger Zentrum die Neuvertragsmieten bei rund 6,70 €/m². In den hieran (nord-/süd-)westlich angrenzenden Stadtteilen lag das durchschnittliche Mietniveau bei etwa 6,20 €/m².

Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, ist der den Ländern durch den Bund gegebene Freiraum zu nutzen.

Dabei stellt eine die sogenannte Mietpreisbremse eine geeignete Maßnahme dar, um den Mietanstieg in den betroffenen Kommunen zumindest abzufedern.