



Begründung:

Mit der am 01.05.2013 in Kraft getretenen Reform des Mietrechts wurde in § 558 Abs. 3 BGB eine Verordnungsermächtigung der Länder eingeführt. Hiernach ist es möglich, die aktuell geltende Höchstgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Kappungsgrenze) von 20% auf 15% innerhalb von drei Jahren herabzusetzen. Dies setzt jedoch voraus, dass in dem jeweiligen Gemeindegebiet eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Preisen besonders gefährdet erscheint und das betroffene Gebiet dann in einer Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt wird.

Derzeit prüft das zuständige Ministerium (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, MIL) welche Gemeinden die Voraussetzungen erfüllen und in eine solche Verordnung aufgenommen werden könnten. Dazu erfolgte eine Erhebung von wohnungswirtschaftlichen Daten durch ein unabhängiges Gutachten des Instituts „Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH“ aus Hamburg. Der einschlägige Fragebogen ist in Anlage 1 beigefügt. Die Stadt Prenzlau hat auf eine entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass sich die Stadt Prenzlau gerne in den Diskussionsprozess zu diesem Thema einbringen möchte, jedoch aufgrund der politischen Dimension dieser Anfrage gehalten ist, die wichtigsten ortsansässigen Vermieter in den Bewertungsprozess einzubeziehen, ebenso die neugewählte Stadtverordnetenversammlung. Die Stadt Prenzlau hat diesen Fragebogen den folgenden Wohnungsunternehmen/privaten Vermietern mit der Bitte um Beantwortung zugestellt: Wohnbau GmbH Prenzlau, Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e. G., Immobilien Freitag, Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land GmbH und WVG Joachimsthal mbH. Außerdem wurde der Mieterverein Prenzlau angeschrieben. Die Position des Mietervereins und der Wohnungsunternehmen, die diesen Fragebogen zurückgeschickt haben, ist der beiliegenden Tabelle zu entnehmen (Anlage 2). Mit Blick auf die Diskussion zum letzten Mietspiegel (Drucksache 107/2012) bei der von verschiedenen Seiten permanent der Eindruck vermittelt wurde, dass im Gemeindegebiet der Stadt Prenzlau die Gefahr sozial unverträglicher Mietpreissteigerungen besteht sowie der divergierenden Aussagen zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen untereinander und dem Mieterverein Prenzlau, muss sich hierzu nun die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau positionieren. Die Einführung einer „Kappungsgrenzen-Verordnung“ steht auch im Einklang mit den „baupolitischen Erwartungen des „Städte- und Gemeindebundes“ an den 2014 zu wählenden 6. Landtag Brandenburg: „Die Wohnungspolitik muss anerkennen, dass es mittlerweile auch in verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg zu sozial unverträglichen Mietpreissteigerungen kommt. Hier muss die Wohnungsbauförderung preisdämpfend einwirken. Die angebotenen Bundesmittel müssen konzentriert für Angebotsausweitungen eingesetzt werden. Zugleich muss das Land die zur Verfügung stehenden Instrumente zur Mietpreisdämpfung auch zum Einsatz bringen.“

Obwohl im Land Brandenburg zwar nicht beabsichtigt ist, die Aufnahme in eine Mietpreisdämpfungs-Verordnung von einem gemeindlichen Antrag abhängig zu machen, ist aber die Bewertung durch die Gemeinde laut Einschätzung des Städte- und Gemeindebundes besonders wichtig und sollte daher auch explizit von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen sein. Das MIL hat im Mai den kommunalen Spitzenverbänden, Fachverbänden und Abgeordneten des Landtages erste Ergebnisse des o. g. Gutachtens und Eckpunkte einer Rechtsverordnung vorgestellt.



Demnach sollen im Ergebnis einer ersten Untersuchung zunächst 30 Städte und Gemeinden des Berliner Umlandes in eine Rechtsverordnung aufgenommen werden (siehe Schreiben vom Städte- und Gemeindebund vom 27.05.2014, Anlage 3). Die Wohnungsunternehmen haben der Stadtverwaltung im o. g. Fragebogen (Anlage 1) bestätigt, dass es in ihrem Mietbereich keine Mietsteigerung über 15% in den letzten drei Jahren gegeben hat. Somit dürfte hier kein Interessenkonflikt bestehen. Mit dieser Kappungsgrenze würde aber ein Zeichen zugunsten der Mieter in Prenzlau gesetzt werden können.

Aufgrunddessen und einschließlich der Diskussionen der letzten Mietspiegelerstellung schlägt der Bürgermeister deshalb der Stadtverordnetenversammlung vor, dem Ministerium den Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen für die Stadt Prenzlau zu bestätigen und in Prenzlau die 15 % Kappungsgrenze zu beantragen.

Abgestimmt mit:

Marek Wöller-Beetz

Erster Beigeordneter/ Kämmerer

Dr. Andreas Heinrich

Zweiter Beigeordneter

Hendrik Sommer

Bürgermeister