

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	05.05.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	12.05.2015	öffentlich
<b>Seniorenrat</b>	20.05.2015	öffentlich
<b>Beirat für Behindertenfragen</b>	27.05.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Mietrechtsnovellierungsgesetz und Mietbegrenzungsverordnung sog. "Mietpreisbremse"**

**Betroffene Produktgruppe**

111006 Wohnraumüberwachung und  
111007 Wohnungsmarktbeobachtung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

keine

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

keine

**Sachverhalt:**

Wie bereits aus den Medien und sonstigen Veröffentlichungen bekannt ist, haben Bundestag und Bundesrat ein Mietrechtsnovellierungsgesetz verabschiedet, das in Kürze in Kraft treten wird. Darin ist u.a. eine Begrenzung der Wiedervermietungsmieten von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % vorgesehen (sog. „Mietpreisbremse“).

Voraussetzung hierfür ist, dass die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete bestimmen, in denen die Mietobergrenze zeitlich befristet gelten soll.

Die Landesregierung NRW beabsichtigt, von der Ermächtigung Gebrauch zu machen und eine Mietbegrenzungsverordnung zu erlassen. Für die Grundlagenermittlung hat das Land das Institut F + B, Hamburg, beauftragt, ein Gutachten zu erstellen. F + B fragte mittels einer Umfrage im Februar 2015 Daten und Einschätzungen der jeweiligen Städte ab, so auch in Bielefeld.

<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Die Verwaltung hatte in der Beantwortung vorgeschlagen, die Stadt Bielefeld in die Gebietskulisse aufzunehmen, u.a. weil sich in weiten Teilen des Mietwohnungsmarktes deutliche Anspannungstendenzen zeigen, die auch in den nächsten Jahren weiterhin bestehen und eher noch zunehmen werden.

Weiterhin war bei dem Votum der Stadt Bielefeld zu berücksichtigen, dass Bielefeld 2014 in die Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen wurde. Innerhalb der Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung wird die Mieterhöhungsmöglichkeit bestehender Mietverhältnisse innerhalb von 3 Jahren auf 15 % (anstatt 20 %) beschränkt.

Da die gesetzlichen Voraussetzungen vergleichbar sind und etwa gleiche Indikatoren für die Beurteilung zugrunde gelegt werden, bestand nach Einschätzung der Verwaltung keine Möglichkeit, selbst bei ablehnendem Votum nicht in die Gebietskulisse der Mietbegrenzungsverordnung einbezogen zu werden.

Inzwischen liegt der Entwurf der Mietbegrenzungsverordnung NRW vor. Danach sollen im Regierungsbezirk Detmold die Städte Paderborn und Bielefeld in die Gebietskulisse einbezogen werden. Insgesamt sind in NRW 21 Städte betroffen.

Nach hiesigem Kenntnisstand soll das Mietrechtsnovellierungsgesetz (Änderung des BGB) zum 01.06.2015 in Kraft treten und die Mietbegrenzungsverordnung NRW etwa Mitte Juni 2015.

Welche praktischen Auswirkungen das letztlich auf dem Wohnungsmarkt in Bielefeld haben wird, wird von den verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes sehr unterschiedlich beurteilt. Angesichts des im Vergleich zu anderen Großstädten noch relativ moderaten Mietniveaus in Bielefeld schätzt die Verwaltung wie auch ein großer Teil der Wohnungsmarktakteure den Einfluss der „Mietpreisbremse“ eher gering ein. Hinzu kommt, dass aufgrund mehrerer Ausnahmen, u.a. Neubauerstbezug und Bezug umfassend modernisierter Wohnungen, die „Mietpreisbremse“ nicht anzuwenden ist.

Absehbar ist jedoch, dass die Bedeutung des Bielefelder (qualifizierten) Mietspiegels im Hinblick auf die Festsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich zunehmen wird. Wünschenswert wäre hier gewesen, im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ eine präzisere Nennung der Kriterien für die Erstellung eines Mietspiegels durch den Bundesgesetzgeber.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den