

Auszug aus der Niederschrift über die 3. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12. November 2014:

Pkt. 20 Beantwortung von Anfragen gem. § 11 Geschäftsordnung der STVV Bocholt

Pkt. 20.1 Mietpreisbremse in Bocholt

Anfrage der Stadtverordneten Thomas Eusterfeldhaus und Jürgen Knipping vom 09.09.2014

Die Frage lautet:

Am 20. Mai 2014 hat die rot-grüne Landesregierung mittels Kabinettsbeschluss eine Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzVO NRW) erlassen. Die Verordnung ist mit Wirkung zum 1. Juni 2014 in Kraft getreten und gilt befristet für die Dauer von fünf Jahren bis zum 31. Mai 2019. Grundlage für die Verordnung ist § 558 Abs. 3 BGB.

In insgesamt 59 Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen sind nunmehr Vermieter in den kommenden Jahren bei der Erhöhung von Bestandsmieten an eine Begrenzung auf maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren gebunden. Unter den Kommunen, auf deren Gebiet die besagte Verordnung greift, befindet sich auch die Stadt Bocholt.

Die KappGrenzVO NRW basiert auf einem Gutachten der Hamburger Beratungsfirma F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, welches im Auftrag des zuständigen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehrs des Landes Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr erstellt worden ist. Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens wurden alle 396 Kommunen des Landes NRW befragt, um Datenmaterial und Informationen über die örtliche Wohnungsmarktlage zu sammeln und auszuwerten.

Um die, die Verordnung begründenden Faktoren und Kriterien, wissenschaftlich zu überprüfen, haben die führenden Verbände der Wohnungswirtschaft in NRW ein Gutachten bei der InWIS Forschung & BeratungsGmbH Bochum in Auftrag gegeben, welches im Ergebnis starke Zweifel an der Rechtmäßigkeit der KappGrenzVO NRW bei den Verbänden der NRW-Wohnungswirtschaft ausgelöst hat.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Stadtverwaltung um Beantwortung der folgenden Fragen im Rahmen der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2014:

- 1. Wie schätzt die Stadtverwaltung die derzeitige Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in Bocholt ein?*
- 2. Wie schätzt die Stadtverwaltung die Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in fünf Jahren in Bocholt ein?*
- 3. Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung den derzeitigen Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in Bocholt?*

4. *Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in fünf Jahren in Bocholt ein?*
5. *Liegen der Stadtverwaltung Informationen vor, ob es in der Stadt Bocholt in den letzten drei Jahren bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete Mieterhöhungen von mehr als 15 % innerhalb von drei Jahren gegeben hat?*
6. *Sieht die Stadtverwaltung in den nächsten fünf Jahren die Gefahr, dass es bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete Mieterhöhungen von 15 % und mehr innerhalb von drei Jahren geben wird bzw. könnte?*
7. *Hält die Stadtverwaltung die für das Gebiet der Stadt Bocholt nunmehr geltenden Vorgaben der Kappungsgrenzenverordnung für zwingend erforderlich?*

Herr Triphaus antwortet:

Zu 1:

Die Wohnungsmarktlage kann zurzeit als noch ausgewogen betrachtet werden. Insbesondere auf dem Sektor der günstigen Wohnungen ist aber feststellbar, dass es eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum gibt, die derzeit nicht zeitnah bedient werden kann. Hier bestehen bei den größeren Wohnungsbaugesellschaften entsprechende Wartelisten.

Andererseits kann als Indikator auch der Anzeigenbereich des örtlichen Wohnungsmarktes hinzugezogen werden. Demnach besteht noch immer ein Überangebot an Vermietungsangeboten gegenüber Mietgesuchen. Dieses Überangebot betrifft allerdings fast ausschließlich den hochpreisigeren Sektor des Wohnungsmarktes.

Zu 2:

Da nur noch in geringem Maße Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung errichtet werden, wird sich nach Einschätzung der Verwaltung der Wohnungsmarkt auch in Bocholt in den kommenden Jahren nachhaltig zu Lasten der preisgünstigen Wohnungen verändern. Aufgrund der demografischen Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage gerade in diesem Segment mittelfristig nicht mehr bedient werden kann, wenn nicht zusätzlicher Wohnraum für den finanziell schlechter gestellten Personenkreis geschaffen wird.

Zu 3:

Eine gesetzliche Definition des Begriffs „Leerstand“ ist nicht bekannt.

Von einem Leerstand im Wohnungsbereich kann allerdings ausgegangen werden, wenn über einen Zeitraum von 6 Monaten keine Nachvermietung gelingt.

Nach dieser Definition besteht derzeit in Bocholt kein Leerstand. Lediglich bei einem größeren Wohnungsbauunternehmen gibt es vereinzelt Probleme bei der Nachvermietung, die jedoch nicht nachfragebedingt sind. Bei den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften werden Wartelisten geführt; Leerstände sind hier nicht zu verzeichnen.

Zu 4:

Bei einem weiteren Abbau des Wohnungsbestandes im niedrigpreisigen Segment wird nach jetziger Einschätzung auch in fünf Jahren kein Leerstand zu verzeichnen sein.

Zu 5:

Bis zum Inkrafttreten der Kappungsgrenzenverordnung konnten Mietpreiserhöhungen von bis zu 20% innerhalb von 3 Jahren vorgenommen werden.

Von dieser Regelung hat insbesondere ein größeres Wohnungsbaunehmen vielfach Gebrauch gemacht.

Die örtlichen Wohnungsbaugesellschaften sind in ihrer Preispolitik in der Regel unterhalb der 15-%-Grenze geblieben.

Zu 6:

Es kann davon ausgegangen werden, dass renditeorientierte Wohnungsbaunehmen die jeweils geltende Mietpreiserhöhungsgrenze auch entsprechend ausnutzen, soweit der örtliche Wohnungsmarkt (Nachfrage) dies auch zulässt.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass entsprechende Erhöhungen auch vorgenommen werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass in den kommenden Jahren andere wirtschaftliche Entscheidungen getroffen würden.

Zu 7:

Diese Frage lässt sich nicht abschließend mit „Ja“ oder „Nein“ beantworten.

Aus den vorherigen Beschreibungen des Wohnungsmarktes lässt sich entnehmen, dass auch in Bocholt Wohnungsbaunehmen am Markt sind, die renditeorientiert wirtschaften und versuchen, entsprechende Mieten durchzusetzen. In der jüngsten Vergangenheit hat diese Praxis mehrfach dazu geführt, dass langjährige Bewohner, die auf Transferleistungen angewiesen sind, aufgrund von Mieterhöhungen in eine Situation kamen, dass die angepassten Mieten oberhalb der örtlichen Angemessenheitskriterien lagen. Im Ergebnis führt diese Preispolitik dazu, dass diese Mieter ihr langjähriges Wohnumfeld aufgeben und eine kostengünstigere Wohnung suchen müssen.

Der betroffene Personenkreis wäre bei Nichtinkrafttreten der Kappungsgrenzenverordnung aufgrund der Vielzahl an Wohnungen, die im Besitz dieses Wohnungsbaunehmens sind, naturgemäß wesentlich größer.

Aus Sicht der Stadt Bocholt ist die Einführung der Kappungsgrenze daher ein durchaus sinnvolles Instrument, um auch für finanzschwächere Bürger und Bürgerinnen weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.