

23.06.2015

Niederschrift über die Senatssitzung

(IV.2)

Frau Senatorin Dr. Stapelfeldt trägt den Inhalt der Drucksache Nr. 2015/1119, betreffend

Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietpreisbegrenzungsverordnung), zugleich Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 8. Oktober 2014 "Weiter für Verbesserungen im Mieterschutz eintreten Mietpreisbremse für Hamburg zügig einführen!" (Drs. 20/13153),

vor und weist darauf hin, dass die Senatsdrucksache noch einer redaktionellen Überarbeitung bedarf.

Der Senat nimmt Kenntnis und fasst folgenden Beschluss:

1. Der Senat beschließt die als Anlage zur Drucksache vorgelegte „Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung)“.
2. Der Senat beschließt die vorgelegte Mitteilung an die Bürgerschaft.

Gr. Verteiler

Für die Richtigkeit

Annette Hitpaß

Berichterstattung:  
Senatorin Dr. Stapelfeldt  
Staatsrat Kock

Vorblatt zur  
Senatsdrucksache  
Nr. 2015/01119  
Vom 22.06.2015  
**nach Ausübung red.  
Erm.**

**Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietpreisbegrenzungsverordnung), zugleich Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 8. Oktober 2014 „Weiter für Verbesserungen im Mieterschutz eintreten - Mietpreisbremse für Hamburg zügig einführen!“ (Drs. 20/13153)**

#### **A. Zielsetzung**

Ziel der Vorlage ist die Dämpfung des Mietanstiegs bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen durch Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung. Die Umsetzung der Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) soll zeitnah zu deren Inkrafttreten am 1. Juni 2015 erfolgen. Zugleich soll mit der Vorlage das Bürgerschaftliche Ersuchen vom 8. Oktober 2014 (Drucksache 20/13153) beantwortet werden.

#### **B. Lösung**

Erlass der anliegenden Verordnung. Nach der festen Überzeugung des Senats ist die für den Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung erforderliche angespannte Wohnungsmarktlage im gesamten Stadtgebiet von Hamburg gegeben. Die beiden Mietervereine stimmen der Analyse des Senats zu. Die Verbände der Wohnungswirtschaft beziehen sich auf die Segmentierung des Wohnungsmarktes in Hamburg und legen dar, dass ihrer Ansicht nach die gesetzlichen Voraussetzungen für die Mietpreisbremse in Form eines angespannten Wohnungsmarktes längst nicht in allen Stadtteilen und Quartieren gegeben sind. Unabhängig von seiner festen Überzeugung beabsichtigt der Senat mit Hilfe eines Gutachtens den Wohnungsmarkt in Hamburg zusammen mit Wohnungswirtschaft und Mietervereinen möglichst einvernehmlich zu betrachten. Der Senat möchte das als Entgegenkommen gegenüber der Wohnungswirtschaft verstanden wissen und keineswegs als Überprüfung der zweifelsfreien Senatsauffassung, dass überall in Hamburg der Wohnungsmarkt angespannt ist. Sollte das Gutachten entgegen der festen Überzeugung des Senats einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d BGB wider Erwarten nicht für das gesamte Stadtgebiet bestätigen, wird der Senat daraus die entsprechen-

den Konsequenzen ziehen und die Verordnung für die entsprechenden Teilgebiete aufheben.

### **C. Auswirkungen auf den Haushalt**

Durch die Vorlage selbst entstehen keine Kosten.

Infolge der Umsetzung der Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung gem. § 556d Abs. 2 S. 1 BGB dürfte eine Mehrbelastung der ordentlichen Gerichte im Hinblick auf Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Frage der Wirksamkeit der vereinbarten Miete zu erwarten sein. Der Umfang der Mehrbelastungen und die konkreten Auswirkungen auf den Justizhaushalt können gegenwärtig nicht prognostiziert werden.

Zur Finanzierung des geplanten Gutachtens zur Analyse des Hamburger Wohnungsmarktes (siehe dazu Ziffer IV der Drucksache), dessen Vergabe derzeit vorbereitet wird, stehen Kostenermächtigungen im Einzelplan 6.0 (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt), Aufgabenbereich 261 (Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung), Produktgruppe 26101 „Wohnen“, Kontenbereich Kosten aus lfd. Verwaltungstätigkeit, Produkt Wohnungsbestandspolitik zur Verfügung.

Da sich SAGA GWG gemäß eigenem Mietekonzept am Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels orientiert, sind Auswirkungen auf die Vermögenslage von SAGA GWG und damit auf die Finanzanlage der BSU im Zusammenhang mit dieser Drucksache nicht zu erwarten.

### **D. Auswirkungen auf die Vermögenslage**

Die im Zusammenhang mit der Vergabe des Gutachtens zur Analyse des Wohnungsmarktes stehenden Kosten stellen Aufwand dar. Dieser Aufwand mindert im Jahr seiner Entstehung über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der FHH.

### **E. Sonstige finanzielle Auswirkungen**

Durch die Mietpreisbegrenzung wird der Spielraum für die Anhebung der Miete im Falle der Wiedervermietung zukünftig geringer sein, weil die derzeitigen Angebots- bzw. Wiedervermietungsrenten oft höher sind als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 %. Daher ist grundsätzlich mit einer finanziellen Entlastung derjenigen Mieter zu rechnen, die innerhalb der Geltungsdauer der Verordnung eine Wohnung neu anmieten. Niedrigere Mieten können sich im Rahmen der Übernahme für Kosten der Unterkunft nach den Vorschriften des Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch sowie bei den Leistungen nach dem Wohngeldgesetz dämpfend auf die Ausgabeentwicklung in diesen Bereichen auswirken.

## **F. Auswirkungen auf:**

X Familienpolitik

Die Dämpfung der Wiedervermietungsmieten hat positive Auswirkungen für Familien in Hamburg. Durch die Mietpreisbegrenzung werden Familieneinkommen bei Anmietung einer Wohnung während der Geltungsdauer der Verordnung weniger belastet als nach der Rechtslage ohne Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung. Familien finden so leichter eine bezahlbare Wohnung.

Klimaschutz

X Inklusion

Die Mietpreisbegrenzung erfasst auch barrierefreie und barrierearme Wohnungen.

X Bürokratieabbau

Der Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung verursacht keinen Mehraufwand in der öffentlichen Verwaltung.

Gleichstellung

## **G. Alternativen**

Im Sinne der Zielsetzung keine.

Zur Dämpfung des Mietanstiegs auf dem Wohnungsmarkt und zur Entspannung des Wohnungsmarkts ist eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich, die kumulativ getroffen werden müssen.

## **H. Anlage**

- Verordnungsentwurf
- Übersicht zur Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte
- Mitteilung an die Bürgerschaft