

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-050/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	19.11.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	10.12.2019	öffentlich

Evaluierung der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung Hier: aktueller Sachstand

Information:

Mit Beschluss der Gemeindevertretung (A-020/2019) wurde der Bürgermeister beauftragt, unverzüglich alles Notwendige zu unternehmen, dass die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Brandenburg schnellstmöglich auch auf die Gemeinde Wustermark Anwendung findet.

Die Kappungsgrenzenverordnung wurde in Brandenburg zum 01.09.2014 eingeführt und galt bis zum 31.08.2019 für 30 Gemeinden, davon 2 Gemeinden des Landkreises Havelland (Falkensee und Dallgow-Döberitz). Der 2. Erlass der Kappungsgrenzenverordnung erfolgte am 01.09.2019; er hat seine Gültigkeit bis zum 31.12.2010.

Durch die Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung ist es möglich, das Mieterhöhungspotenzial der Bestandmietverhältnisse innerhalb von drei Jahre von 20 % auf 15 % zu beschränken.

Grundlage für die Aufnahme in die Kappungsgrenzenverordnung bildete das Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 558 Abs. 3 BGB“ vom Mai 2014, das im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) erstellt wurde.

Demnach wurden folgende Kriterien untersucht:

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- angemessene Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnung
- besondere Gefährdung bei der ausreichen Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen.

Zur Bewertung wurden themenbezogene Indikatoren entwickelt. Datengrundlagen bildeten Datenrecherchen unterschiedlicher Quellen. Nach erfolgter Datenplausibilisierung wurden die ausgewählten Indikatoren kategorisiert und anschließend entsprechend ihrer Bedeuten für die Fragestellung gewichtet.

Die Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums stellt einen massiven Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer dar, daher muss für eine entsprechende Begrenzung der Kappungsgrenze eine besondere Gefährdung auf dem Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde vorliegen. Es wurde aus

diesem Grund ein Grenzwert ermittelt, der bei 70,3 Punkten festgelegt wurde. Nach dem o. g. Gutachten erreichte Wustermark einen Gesamtwert von 63.3 Punkten.

Aktuell steht nun die Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung an. Dies soll zusammen mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung erfolgen, da Grundlage und Voraussetzung für beide Verordnungen identisch sind.

Ziel der Mietpreisbegrenzungsverordnung gem. § 556d Abs. 2 und 3 BGB ist die Dämpfung der Mietpreisentwicklung bei neu- bzw. Wiedervermietung durch die Begrenzung der Miete bei Neu- bzw. Wiedervermietung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Im ersten Schritt hat das MIL ein neues Gutachten zur Evaluierung der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung in Auftrag gegeben, dass die Auswirkungen der mietpreisbegrenzenden Maßnahmen im Land Brandenburg untersucht. Aufgrund der dort gewonnenen Erkenntnisse wird über die Verlängerung der Verordnungen entschieden. Im Rahmen der Begutachtung wurden die Gemeinden aus den derzeitigen Gebietskulissen, Gemeinden des Stadt- Umland-Zusammenhangs sowie 13 weitere Gemeinden außerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs mit einer Bevölkerungsentwicklung von 5 % und mehr sowie einer Mietpreisentwicklung von mehr als 10 % zu ihrer Wohnungsmarktsituation und dem Bedarf an mietpreisbegrenzenden Maßnahmen befragt. Auch die Gemeinde Wustermark ist an der Befragung beteiligt worden.

Der Rücklauf der Fragebögen hat bis zum 15.11.2019 zu erfolgen.

Im nächsten Schritt schließt die Erarbeitung der Gebietskulisse an. Neben der Aktualisierung der Daten erfolgt eine Überprüfung der Indikatoren sowie der statistischen Verfahren für die Aktualisierung.

Az.: II.3
05.11.2019