

## **Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze (Kappungsgrenzenverordnung)**

**Verordnungsentwurf, Stand: 30. September 2014**

### **Stellungnahme**

#### **Allgemeine Vorbemerkung**

Der Verordnungsentwurf stützt sich auf Erwartungen zur Wirkung der vorgesehenen Regelungen und enthält darüber hinaus eine ausführliche Begründung. Die folgenden Anmerkungen beziehen sich auf diese Teile des übermittelten Entwurfs.

Da die Erwartungen als nicht ausreichend begründet und die Begründungen an mehreren Stellen als nicht sachgerecht angesehen werden, lehnen unsere Verbände den Verordnungsentwurf ab.

#### **Problembeschreibung, Lösung, Alternativen und Kosten**

Die einleitenden Passagen des Verordnungsentwurfs benennen die Grundlage der Verordnungsermächtigung und die Erwartung, dass ein Verzicht auf den Erlass einer Rechtsverordnung einen verstärkten Mietenanstieg in den von der Verordnung betroffenen Gemeinden bewirken würde. Es wird dementsprechend mit einer finanziellen Entlastung der Mieter gerechnet, deren Mieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Erwartung, dass eine Dämpfung des Mietanstiegs die Folge sein wird, vernachlässigt allerdings einen Anreizeffekt für Vermieter, der durch die Neuregelung ausgelöst wird. Durch die Reduktion der Kappungsgrenze werden Vermieter, die nicht dauerhaft die Mieten unterhalb der Vergleichsmieten halten wollen oder können, einen Anreiz erhalten, kontinuierlicher als in der Vergangenheit die Mieten innerhalb des gesetzlichen Rahmens anzupassen. Es gibt also durch die Regelung auch einen Mietensteigerungseffekt. Welcher Effekt letztendlich überwiegen wird, kann von uns nicht prognostiziert werden. Es darf aber nicht unterstellt werden, dass der Erlass der Verordnung ausschließlich Mietendämpfungseffekte haben wird.

## Begründung

- *Verfahren*

In der Begründung wird ausführlich das gewählte Verfahren zur Bestimmung der Gebiete benannt, zudem wird auf einige Problematiken bei den Kriterien eingegangen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass mit der gewählten Datengrundlage das Marktsegment der Bestandsmieten, das durch die Verordnung einer neuen Regelung unterzogen wird, nicht beleuchtet wird. Es reicht auch nicht aus, darauf zu verweisen, dass heutige Angebotsmieten künftig in die Vergleichsmieten mit einfließen werden (S. 5 f. der Begründung). Von der Neuregelung werden schließlich alle Bestandsmieten betroffen. Zudem setzt die Kappungsgrenze durch die Prozentualregelung an dem bestehenden Mietniveau der bestehenden Mietverhältnisse an und erst im zweiten Schritt dient die ortsübliche Vergleichsmiete einer Deckelung der Mieterhöhungsmöglichkeiten. Damit besteht zumindest ein erhebliches Missverhältnis zwischen Untersuchungs- und Regelungsbereich.

- *Leerstandsquote*

In dem Verfahren zur Festlegung der Gebiete wurde eine Leerstandsquote von 4 Prozent gewählt. Eine Erläuterung, weshalb dieser Wert gewählt wurde, ist allerdings in der Begründung nicht zu finden. Benannt wird eine als notwendig angesehene Fluktuationsreserve von 2,5 Prozent (S. 3 der Begründung), dabei ist dieser Wert nach unseren Erfahrungen mit angespannten Wohnungsmärkten bereits relativ hoch angesetzt. Weshalb dann aber nochmals zusätzlich 1,5 Prozent Leerstand erforderlich sein soll, damit auf einem regionalen Wohnungsmarkt kein Wohnungsdefizit vorliegt, ist nicht erkennbar.

- *Finanzielle Auswirkungen und Folgenabschätzung*

An diesen Stellen der Begründung (S. 7 f.) wird mehrfach auf die Effekte bei auslaufenden Sozialwohnungsbeständen verwiesen. Die Kappungsgrenze wirke, so die Begründung, insbesondere bei ausgelaufenen Sozialwohnungs-

beständen, deshalb würden einkommensschwache Haushalte besonders von einer Absenkung der Kappungsgrenze profitieren.

Dieser Effekt wird zutreffend beschrieben, allerdings bedeutet dies auch, dass über die Kappungsgrenze für die Vermieter der Effekt einer niedrigen Ausgangsmiete nach Auslaufen der Bindung verlängert wird. Dem steht aber anders als in der Bindungsphase keine Förderung gegenüber. Damit wird der beabsichtigte Effekt niedriger Mieten durch die Gewährung einer Förderung für den Sozialen Wohnungsbau über eine rechtliche Maßnahme faktisch verlängert oder es werden zumindest die Anpassungsmöglichkeiten an das Marktniveau gestreckt. Das dient nicht der Attraktivität der Inanspruchnahme der Förderung im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus.

- *Sachgerechte kleinräumige Differenzierung*

In der Begründung (S. 10) wird festgestellt, dass die Datengrundlage für eine Differenzierung einzelner Städte und Kommunen nicht im notwendigen Maße vorhanden ist, „so dass es nicht möglich ist, eine sachgerechte kleinräumige Differenzierung innerhalb der betroffenen Städte vorzunehmen“.

Die Problematik der Datengrundlage können wir nachvollziehen. Allerdings gibt mit diesem Hinweis schon die Begründung zu erkennen, dass eine nicht erfolgende Differenzierung nicht sachgerecht ist. Damit wird implizit in der Begründung zugestanden, dass auch Mietverhältnisse von der Regelung betroffen werden, bei denen dies nicht sachgerecht ist. Wir halten diese Aussage für äußerst problematisch. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch darauf, dass im Zusammenhang mit einer Mietpreisbremse dieses Abgrenzungsproblem nicht zuletzt unter rechtlichen Aspekten noch wesentlich größer sein wird.