



Kleine Anfrage

des Abgeordneten Peter Lehnert (CDU)

und

Antwort

der Landesregierung – Minister für Inneres und Bundesangelegenheiten

Erlass einer Verordnung zur Miethöhe bei Mietbeginn

1. Für welche Gemeinden in Schleswig-Holstein wird nach Planungen der Landesregierung eine Rechtsverordnung zur sog. Mietpreisbremse gemäß § 556 d Abs. 2 BGB gelten?

Antwort:

Nach derzeitigem Stand sind die Gemeinden Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Hörnum, Kampen, List, Norderstedt, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wentorf bei Hamburg und Wyk auf Föhr Gebiete im Sinne des § 556 d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

2. Nach welchem System hat die Landesregierung die in § 556 d Abs. 2 BGB für den Erlass einer solchen Rechtsverordnung erforderlichen Voraussetzungen konkret ermittelt und wie wurde konkret der jeweilige Wohnungsmarkt bewertet?

Antwort:

Auf der Basis von 9 Indikatoren, die - wie gesetzlich vorgesehen - Rückschlüsse auf die Marktlage zulassen sowie Nachfrage und Angebot abbilden,

wurde mit gutachterlicher Unterstützung ein Punktwertverfahren entwickelt, dessen Schwellenwerte sich am Landesdurchschnitt orientieren. Unter Einbeziehung der zusätzlich abgefragten kommunalen Stellungnahmen werden die Kommunen in unterschiedliche „Anspannungsstufen“ eingeteilt. Bei Erreichen eines sich aus dem System ergebenden Grenzwerts von 13 Punkten gelten die so bestimmten Kommunen als Gebiete mit hinreichend angespannten Wohnungsmärkten und werden in den Verordnungsentwurf zur Mietpreisbremse aufgenommen. Die Prüfung konzentrierte sich zunächst auf 48 Kommunen, die hochpreisige Mieten aufweisen und/oder eine herausgehobene Versorgungsstruktur innehaben.

Die Auswertung der Indikatoren führte bei den Gemeinden zu folgender Punktvergabe:

	Angebots- mieten	Angebots- mieten	Angebots- mieten	GWZ	GWZ	Steuer- statistik	BA-Statistik	Stat. Nord/ eigene Berechn.	Diverse
	2014	2014	Veränderung 2011-2014	2011	2011	2010	2014	2009-2013	2011 bis 2025
	€ pro m ²	Anteil unter 6,00 € pro m ² in %	in %	Leerstand bei Wohnungen (WE) in MFH in %	Anteil Ferien- WE in MFH in %	Einkommen pro Steuer- pflichtigem Land=100	Bezieher SGB II in % der Bevölk.	Diff %-Entw. Haushalte- Wohnungen (%-Punkte)	Prognose Haushalte
Summe Punkte									
Land	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Gesamtpunktezahl	376	67	73	31	45	23	14	25	81
Kommune									
Kampen (Sylt)	15	6	3	0	3	3	0	0	0
Wenningstedt-Braderup	15	6	3	3	0	3	0	0	0
Hörnum (Sylt)	20	6	3	3	0	3	2	0	3
Sylt	12	6	2	0	1	2	0	0	1
Wyk auf Föhr, Stadt	16	4	3	3	1	3	1	0	1
List	20	6	3	3	3	3	0	0	2
Helgoland	12	4	3	3	0	1	1	0	0
Norderstedt, Stadt	11	4	3	0	2	0	0	0	2
Rellingen	6	2	3	0	0	0	0	0	1
Wentorf bei Hamburg	14	4	3	2	2	0	0	0	3
Halstenbek	12	4	3	1	2	0	0	0	2
Schenefeld, Stadt	9	4	3	0	1	0	0	0	1
Wedel, Stadt	8	2	3	0	1	0	0	0	1
Oststeinbek	9	1	3	0	2	0	0	0	2
Ammersbek	8	1	2	1	2	0	0	0	2
Großhansdorf	8	1	3	0	0	0	0	0	1
Glinde, Stadt	10	1	1	2	2	0	0	0	1
Ahrensburg, Stadt	8	1	2	0	2	0	0	0	3
Bargteheide, Stadt	8	0	3	0	2	0	0	0	3
Barsbüttel	11	1	3	1	2	0	0	0	1
Scharbeutz	8	1	0	0	1	3	0	0	3
Reinbek, Stadt	8	1	3	0	2	0	0	0	2
Quickborn, Stadt	6	1	2	1	1	0	0	0	1
Tangstedt	5	0	2	0	1	0	0	0	2
Pinneberg, Stadt	7	0	2	1	1	0	0	1	1
Henstedt-Ulzburg	6	0	2	0	1	0	0	0	3
Ellerau	11	0	3	1	3	0	0	0	1
Trittau	6	0	1	0	0	0	0	0	2
Tornesch	5	0	1	0	1	0	0	0	3
Kronshagen	4	0	0	1	2	0	0	0	1
Bad Schwartau, Stadt	4	0	1	1	1	0	0	0	1
Kaltenkirchen, Stadt	4	0	0	0	0	0	0	1	3
Bad Segeberg, Stadt	2	0	0	0	0	0	1	1	0
Elmshorn, Stadt	5	0	0	0	0	0	3	0	2
Altenholz	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Reinfeld (Holstein), Stadt	3	0	1	0	0	0	0	0	2
Bad Oldesloe, Stadt	3	0	0	0	0	0	0	1	2
Lübeck, Hansestadt	5	0	0	0	0	0	1	3	1
Kiel, Landeshauptstadt	10	0	0	1	1	0	2	3	2
Uetersen, Stadt	3	0	0	0	1	0	0	1	0
Barmstedt, Stadt	2	0	0	0	0	0	0	0	1
Bad Bramstedt, Stadt	4	0	0	0	0	0	0	1	3
Geesthacht, Stadt	6	0	0	2	0	0	1	2	1
Preetz, Stadt	3	0	0	0	1	0	1	1	0
Flensburg, Stadt	11	0	0	1	0	0	2	3	2
Neumünster, Stadt	5	0	0	0	0	0	2	3	0
Schwarzenbek, Stadt	4	0	0	0	0	0	0	1	1
Nebel	3	*	*	*	0	2	0	0	0

Zudem wird die kommunale Selbsteinschätzung der einzelnen Gemeinden berücksichtigt, die auf den von den Kommunen erhobenen Wohnraumversorgungsdaten aufbaut. Neben den quantitativen Werten erfolgt somit eine vertiefte qualitative Bewertung unter Einbeziehung der gemeindlichen Struktur. Die Gemeinden verfügen über fundierte Kenntnisse über die aktuelle Wohnsituation vor Ort und die eigenen Planungsvorhaben. Sie können daher eine eigene Einschätzung abgeben, ob die Wohnraumversorgung der breiten Bevö-

kerung aus ihrer Sicht eingeschränkt ist und deshalb eine Mangelsituation bewältigt werden muss. Die kommunale Stellungnahme wurde durch die Vergabe von Punkten in das System des Punktwertverfahrens integriert.

3. Welche konkreten Ergebnisse haben sich für die unter 1. genannten Gemeinden ergeben?

Antwort:

Gemeinde	Punktzahl nach Indikatoren	Ergebnis Stellungnahme	Gesamtpunktzahl mit Stellungnahme	Fällt unter VO-Mietpreisbremse
1. Hörnum	20		20	Ja
2. List	20		20	Ja
3. Kampen	15	Ja	18	Ja
4. Wyk auf Föhr	16		16	Ja
5. Sylt	12	Ja	15	Ja
6. Halstenbek	12	Ja	15	Ja
7. Wenningstedt-Braderup	15		15	Ja
8. Barsbüttel	11	Ja	14	Ja
9. Norderstedt	11	Ja	14	Ja
10. Wentorf bei Hamburg	14		14	Ja
11. Glinde	10	Ja	13	Ja