



Verwaltungsstandpunkt

zu Antrag Nr. V/A 430 vom 15.05.2013 eingereicht von Fraktion DIE LINKE

Dienstberatung des Oberbürgermeisters

Datum: 23.07.2013 TOP: 9.8 vertagt auf:

Thema: Leipziger Initiative zur Begrenzung zukünftiger Mieterhöhungen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung | <input type="checkbox"/> Ablehnung |
| <input type="checkbox"/> Zustimmung mit Ergänzung | <input type="checkbox"/> Ablehnung, da bereits Verwaltungshandeln |
| <input type="checkbox"/> Alternativvorschlag | <input type="checkbox"/> Sachstandsbericht |

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

- rechtswidrig und/oder nachteilig für die Stadt Leipzig.

Finanzielle Auswirkungen

Mit Beschluss entstehen Folgekosten

- nein ja, siehe Begründung zum Verwaltungsstandpunkt

Eingereicht von

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Mitwirkend

Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule
GB OBM II

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Ergebnis der Dienstberatung vom

- bestätigt mit Änderungen bestätigt nicht bestätigt

Die allgemeine Wohnungsmarktsituation in Leipzig gibt derzeit keinen Anlass, mit einer zeitnahen Marktverengung und einem allumfassenden Wohnungsengpass zu rechnen. Ein Eingreifen in die Marktsituation im Sinne des im Antrag formulierten Einsatzes der Stadt für eine Kappungsgrenze für Bestandmieterhöhungen (Beschlusspunkt 1) bzw. für eine Begrenzung der Neuvermietungsmieten in Orientierung an die ortsübliche Vergleichsmiete laut Leipziger Mietspiegel (Beschlusspunkt 2) wäre daher nicht gerechtfertigt.

Folgende Daten belegen u.a., dass eine im Antrag befürwortete gesetzliche Regelung, die sich auf den Nachweis eines Wohnungsengpasses stützt, in Leipzig derzeit auch nicht umsetzbar wäre:

- Der Leerstand lag nach den Zensusdaten 2011 auf etwa 12,1% (dies entspricht 39.000 WE, bzw. lag 2012 unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung seit dem Zensusstichtag bei

etwa 33.000 WE). Die Leerstandsquoten liegen in keinem der von Mietwohnungsbau geprägten Ortsteile unter 5%.

- Mietspiegel und Kommunale Bürgerumfrage 2012 deuten darauf hin, dass die Bestandsmieten in den letzten Jahren lediglich moderat, unterhalb der Inflationsrate (2009-2012: 3,4 %), auf derzeit durchschnittlich 5,15 €/m² stiegen. Die Angebotsmieten stiegen stadtweit etwas deutlicher (2009-2012: 5,1 %) auf durchschnittliche 5,34 €/m². Dies ist im bundesweiten Vergleich eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung.

Nachdem der Leipziger Wohnungsmarkt bis vor kurzem von noch höherem Leerstand und noch niedrigeren Mieten gekennzeichnet war, in dem das Angebot an Wohnraum die Nachfrage überstieg, trägt die aktuelle Entwicklung zur langfristigen wirtschaftlichen Gesundung des Wohnungsmarktes bei. Eine Initiative des Oberbürgermeisters zum aktuellen Zeitpunkt, die Eingriffe in den Wohnungsmarkt mit der Begründung eines hohen Versorgungsengpasses fordert, wäre ein falsches Signal nicht nur an die Leipziger Wohnungswirtschaft, sondern auch für die Außenwirkung in der Öffentlichkeit.

Hintergrund des Antrags ist die Sorge um eine nicht gesicherte soziale Wohnraumversorgung und um den Erhalt bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Tatsache ist, dass die Nachfrage in Leipzig in einzelnen Ortsteilen und bestimmten Segmenten nicht ausreichend befriedigt werden kann, da aus baulicher Sicht bestimmte Angebote nicht vorhanden sind oder Mietwohnungen durch den hohen Standard der Bausubstanz nur in einem bestimmten Preissegment angeboten werden. Beispielsweise sind in Gebieten mit Gründerzeitbebauung nur wenige kleine und kleinste Wohnungen vorhanden, die jedoch auf Grund des hohen Anteils an Ein-Personen-Haushalten in Leipzig stark nachgefragt werden. Die Versorgung mit kleinen preiswerten Wohnungen ist daher ein Bestandsproblem, für das nur die Schaffung neuen Wohnraums in den nachgefragten Segmenten Linderung bringen würde. Eingriffe in die Preisbildung wie die Absenkung der Kappungsgrenze bei Bestandsmieten bzw. dem Setzen einer Obergrenze für Neuvermietungs-mieten wirken sich hierbei eher kontraproduktiv aus, da Sanierung bzw. Neubau dadurch wirtschaftlich unattraktiv wird.

Gleichzeitig zu bedenken sind die steigenden Anforderungen, die an Wohnraum aller Preissegmente z.B. hinsichtlich der energetischen Sanierung und der Anpassung an den demografischen Wandel gestellt werden. All dies ist wirtschaftlich v.a. im preiswerten Segment nur realisierbar, wenn Anreize durch eine gezielte Förderung über Programme des sozialen Wohnungsbaus geboten werden können, wofür sich der Oberbürgermeister bereits einsetzt und wozu er sich öffentlich mehrfach klar positioniert hat.

Im Rahmen des vorhandenen Wohnungsmarktmonitoring findet eine kontinuierliche Beobachtung der Situation in Leipzig statt, die es ermöglicht ggf. rechtzeitig zu reagieren.

