

I

01

Herrn Nemitz

Antrag Drucksache Nr.: 00559/2022 des Stadtvertreters Stephan Martini**Betreff: Mieterhöhungen reduzieren! Senkung der Kappungsgrenze in Schwerin auf 15 %****Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung beschließt eine Senkung der Kappungsgrenze in Schwerin auf 15 % für die Dauer von 5 Jahren. Der Oberbürgermeister wird dazu aufgefordert entsprechend auf eine Rechtsverordnung durch die Landesregierung hinzuwirken.
2. Der Oberbürgermeister wird des Weiteren gebeten sich mit kommunalen Wohnungsunternehmen dahingehend zu beraten, ob, wie und unter welchen Umständen ein kommunaler Mietpreisdeckel umsetzbar ist.
3. Der Oberbürgermeister wird die Stadtvertretung über die Ergebnisse zu 1. und 2. im Rahmen der Mitteilungen des Oberbürgermeisters berichten.

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlags nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)**Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis**

Die Reduzierung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % ist nach Einschätzung der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) in Schwerin nicht umsetzbar, da gemäß Definition kein angespannter Wohnungsmarkt in Schwerin vorherrscht. Der Wohnungsleerstand in Schwerin (Gesamtmarkt) lag zum 31.12.2021 bei noch rund 7 %. Schwerin befindet sich nach wie vor in einem Mietermarkt, das Angebot ist größer als die Nachfrage.

Das Deckeln von Mieten bzw. das Aussetzen von Mieterhöhungen ist für die WGS nicht realisierbar. Die von der WGS geplante Mieterhöhung für das Jahr 2022 liegt unter 1 % der Jahresnettokalnmieten der WGS und deckt damit nicht annähernd die Inflationsrate ab. Darüber hinaus ist das jährliche Mieterhöhungspotential ein fester Bestandteil der Wirtschaftsplanung der WGS. Eine positive Mietenentwicklung ist für die WGS essentiell um (wenigstens anteilig) Kostensteigerungen in der Wohnraumbewirtschaftung zu kompensieren. Wichtige Unternehmenskennziffern sind unmittelbar mit der Umsatzentwicklung der WGS verknüpft.

Die WGS legt grundsätzlich den qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin nach § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches zugrunde. Um die Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen, darf sich die Nettokaltmiete in den vergangenen 15 Monaten nicht erhöht haben. Zum anderen muss eine vergangene Mieterhöhung mindestens ein Jahr zurückliegen. Seit Mitte dieses Jahres gilt der neue qualifizierte Mietspiegel 2022/2023 der Landeshauptstadt Schwerin, aus dem sich im Durchschnitt Mietsteigerungen ergeben.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen**Art der Aufgabe: -****Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Nicht erforderlich.**

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten): -

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren**Ablehnung**