

Titel der Drucksache:

Antrag auf die Verlängerung der  
Geltungsdauer der Thüringer  
Kappungsgrenzenverordnung für die LH Erfurt

Drucksache

**0125/24**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	05.02.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.02.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.03.2024	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei der Landesregierung einen Antrag auf die Verlängerung der Geltungsdauer der Thüringer Kappungsgrenzenverordnung für die Landeshauptstadt Erfurt zu stellen.

08.02.2024, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

#### Sachverhalt

Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB besagt, dass die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nur um 20 vom Hundert steigen darf. In einem laufenden Mietverhältnis darf der Vermieter die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Nur wenn die bisherige Miete unter der ortsüblichen Miete liegt, kommt es zur Anwendung der Kappungsgrenze.

Die gesetzliche vorgesehene Kappungsgrenze von 20 vom Hundert kann auf 15 vom Hundert abgesenkt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Die Landesregierungen sind ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Ziel ist es, den Anstieg von Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen. Eine solche Verordnung kann ein Instrument zur Regulierung des Mietniveaus bzw. zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt darstellen.

Mit Inkrafttreten der Ersten Verordnung zur Änderung der Thüringer Kappungsgrenzenverordnung vom 03. Dezember 2019 wurden seinerzeit die Städte Erfurt und Jena als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 558 Abs. 3 BGB festgelegt. Vor dem Hintergrund, dass die

Geltungsdauer der Verordnung mit Ablauf des 30. September 2024 endet, hat das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft mit Schreiben vom 21. November 2023 angekündigt, dass nunmehr eine Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen zur Verlängerung der Geltungsdauer der Thüringer Kappungsgrenzenverordnung für die Stadt Erfurt vorgesehen ist.

Allein im Hinblick auf die nach wie vor niedrige Leerstandsquote marktaktiver Mietwohnungen von lediglich knapp zwei Prozent in Kombination mit einem in den nächsten Jahren zu erwartenden eher gedämpften Wohnungsneubau aufgrund der allgemeinen Preis- und Zinsentwicklungen kann in den nächsten fünf Jahren nicht von einer tiefgreifenden Wohnungsmarktentspannung ausgegangen werden. Aus diesem Grund soll die Geltungsdauer der Thüringer Kappungsgrenzenverordnung für Erfurt um weitere fünf Jahre verlängert werden, um einen künftigen Anstieg der Bestandsmieten unterhalb der ortsüblichen Wohnungsmieten im Rahmen der vom Gesetzgeber angebotenen Möglichkeiten abzufedern.

Für die Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen zur Verlängerung der Geltungsdauer der Thüringer Kappungsgrenzenverordnung ist ein entsprechender förmlicher Antrag zu stellen, welcher mit einem gültigen Stadtratsbeschluss der vorliegenden Drucksache zu versehen ist.

Für die Antragstellung wurde durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft eine Frist bis zum 31. Januar 2024 eingeräumt. Die Stadtverwaltung hat die zuständige Abteilung 2 – Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung im Ministerium bereits informiert, dass diese Frist für einen gültigen Stadtratsbeschluss nicht eingehalten werden kann und um entsprechenden Aufschub gebeten. Ein Beschluss der vorliegenden Drucksache durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 20. bzw. ggf. in seiner weiterführenden Sitzung am 21. März 2024 ist zwingende Voraussetzung für die weitere Bearbeitung des Antrages der Landeshauptstadt Erfurt. Ein späterer Beschluss könnte für eine Verlängerung der Geltungsdauer der Thüringer Kappungsgrenzenverordnung für Erfurt keine Berücksichtigung mehr finden.