

**Begründung
zur Verlängerung der
Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze
gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Kappungsgrenzen-Verordnung) vom xx.xx.2024**

I. Ausgangslage

1. Laufzeit der geltenden Verordnung

Der Senat hat in seiner Funktion als bremische Landesregierung am 05.08.2014 aufgrund von § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)¹ eine Verordnung erlassen, wonach Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen auf 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt werden (sog. Kappungsgrenzen-Verordnung)². Diese bereits mit Senatsbeschluss vom 14.05.2019 um fünf Jahre verlängerte Verordnung, welche für die Zeit vom 01.09.2019 bis zum 31.08.2024 gilt, soll um weitere fünf Jahre verlängert werden.

2. Rechtslage nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 558 Abs. 1 S. 1 BGB sieht in Verbindung mit § 558 Abs. 3 S. 1 BGB vor, dass der Vermieter den Mietzins während des laufenden Mietverhältnisses bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen darf. Dieses Recht ist jedoch dahingehend beschränkt, dass die Erhöhung innerhalb von drei Jahren nicht höher sein darf als 20 % (Kappungsgrenze).

Zum 01.05.2013 ist § 558 Abs. 3 BGB mit den Sätzen 2 und 3 ergänzt worden. Diese Ergänzung sieht vor, dass die Landesregierungen die Kappungsgrenze durch den Erlass einer Rechtsverordnung auf 15 % reduzieren dürfen, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet“ ist. Eine entsprechende Verordnung darf jeweils höchstens für fünf Jahren erlassen werden.

Eine solche Gefährdung der Wohnungsversorgung liegt dann vor, wenn es am Wohnungsmarkt eine Mangelsituation gibt. Für die Annahme einer solchen Situation ist es nicht erforderlich, dass davon alle Haushalte betroffen sind. Eine solche ist bereits dann gegeben, wenn der Marktzugang nicht nur für vereinzelte Bevölkerungsgruppen, sondern für bestimmte, nach allgemeinen Merkmalen abgrenzbare Mietergruppen verengt ist. Solche abgrenzbaren Mietergruppen sind z.B. kinderreiche Familien, Menschen im hohen Lebensalter, Menschen mit Migrationsintergrund oder TransferleistungsempfängerInnen. Davon ist nicht erst bei einer Unterversorgung auszugehen, sondern bereits dann, wenn das Angebot die Nachfrage der vorgenannten Mietergruppen nicht spürbar überschreitet.

Als Indizien für eine Mangelsituation am Wohnungsmarkt sind neben statistischen Erhebungen zu Haushalten mit geringem Einkommen z.B. auch steigende Neuvermietungsmiten, behördliche Bedarfsprognosen und Programme zur Förderung des Wohnungsbaus heranzuziehen.

Für die Feststellung, ob und inwieweit die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen im Land Bremen besonders gefährdet ist, kommt es nicht allein auf die Entwicklungen in der Vergangenheit an. Vielmehr ist vom Senat aufgrund der bekannten Entwicklungen in der Vergangenheit eine Prognose für die Zukunft zu treffen. Dabei steht ihm ein Einschätzungs- bzw. Beurteilungsspielraum zu, der nur dahingehend überprüfbar ist, ob

¹ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149) geändert worden ist.

² Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl. 2019, S. 520).

der Sachverhalt zutreffend ermittelt und der Prognose eine geeignete Methode zugrunde gelegt worden ist.

II. Folgen für den Wohnungsmarkt

Die Kappungsgrenzen-Verordnung ist geeignet dazu beizutragen, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung in der Stadtgemeinde Bremen mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen. Ohne eine solche Verordnung ist von einer besonderen Gefährdung im Sinne von § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB auszugehen.

1. Ausgangslage in der Stadtgemeinde Bremen

Der Senat verfolgt das Ziel einer wachsenden Stadt. Am 20.10.2020 beschloss der Senat den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen). Der STEP Wohnen ist die gesamtstädtische Handlungskonzeption, die das vom Bremer Senat vorgegebene Leitbild einer wachsenden Stadt fortschreibt, weiterentwickelt und mit einem konkreten Instrumentarium für die Wohnungspolitik hinterlegt. Danach werden rund 580.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2030 in Bremen erwartet. Ziel des Senats ist es, all diese Menschen mit attraktivem, bezahlbarem und passendem Wohnraum zu versorgen.

Um die Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen sicherzustellen, soll ein angemessener Anteil Miet- und Belegungsbindungen unterliegen. Dazu hat der Senat bereits im Jahr 2012 für die Stadt Bremen eine Quote für geförderte Wohnungen eingeführt. Sie lag zunächst bei 25 % der neu geschaffenen Wohnungen. Am 03.03.2020 hat der Senat sowohl die Erhöhung der Sozialwohnungsquote auf 30% als auch die Absenkung der Bagatellgrenze auf 20 Wohneinheiten beschlossen. Diese Quote findet immer dann Anwendung, wenn Grundstücke der Stadt Bremen verkauft werden oder wenn neues Baurecht geschaffen wird.

Zur Umsetzung dieser Ziele legt das Land Bremen Wohnraumförderungsprogramme auf. In diesem Sinne hat der Senat seit 2012 sechs Förderprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt 287,68 Mio. € und einem Zuschussvolumen von insgesamt 27,02 Mio. € bereitgestellt. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Angebotsengpässen im Bereich des Mietwohnungsbaus. Die Versorgung von Haushalten, die besondere Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben, wird durch die sogenannte Wohnungsnotstandsquote verbessert. Danach sind 20 % der geförderten Wohnungen für diesen Personenkreis vorbehalten.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Wohnraum ist es außerdem erforderlich, dass ausreichend geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Das soll vorrangig durch eine zielgerichtete Innenentwicklung sowie durch die angemessene Berücksichtigung weiterer Flächenpotenziale erreicht werden. Darüber hinaus hat der Senat im Jahr 2015 ein Sofortprogramm Wohnungsbau beschlossen, das u.a. vorrangig zu entwickelnde Wohnbauflächen enthält. Als Ergänzung wurden im Jahr 2018 vom Senat weitere Impulsflächen festgelegt, die für den Wohnungsbau entwickelt werden.

2. Entwicklung der Mieten in der Stadtgemeinde Bremen / Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass der Kappungsgrenzen-Verordnung

In vielen Gemeinden gibt es einen Mietspiegel als Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Ein solcher lag in der Stadtgemeinde Bremen bis vor Kurzem nicht vor. Der Bundestag hat am 10.08.2021 das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts

(Mietspiegelreformgesetz – MsRG)³ beschlossen. Seitdem besteht gemäß § 558c Abs. 4 S. 2 BGB eine Verpflichtung für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Stadtgemeinde Bremen ist aufgrund von § 558c Abs. 4 S. 2 BGB verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Der Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen angefertigt. Er wurde von den Interessenvertretern der Mietenden und der Vermietenden in der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 14.11.2023 anerkannt. Auf die Mietspiegelbroschüre „QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL STADTGEMEINDE BREMEN 2024“ wird verwiesen.⁴ Der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB, welcher ab dem 1.01.2024 in der Stadtgemeinde Bremen gilt und eine Laufzeit bis zum 31.12.2025 hat, wurde veröffentlicht.

Ab Anfang 2024 können Zustimmungen zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in der Stadtgemeinde Bremen unter den Voraussetzungen nach § 558 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 in Verbindung mit §§ 558a Abs. 2, Nr. 1, 558d BGB mithilfe des qualifizierten Mietspiegels, welcher als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gilt, einfacher verlangt werden. Der zuvor erforderliche und schwer zu erbringende Nachweis der Entgelte für vergleichbare Wohnungen zur Begründung des Mieterhöhungsgesuches ist somit obsolet. Daneben bleiben weitere Möglichkeiten der Mieterhöhung wie Index- und Staffelmietverträge gemäß §§ 557a und b BGB, welche besonders von nichtprofessionellen Vermietern häufig genutzt werden, weiterhin bestehen. Außerdem lösen Modernisierungen nach § 559 BGB und einvernehmliche Vertragsänderungen Mieterhöhungen aus.

Da es noch keine Daten zur Mietenentwicklung in der Stadtgemeinde Bremen über die Auswertung des qualifizierten Mietspiegels aufgrund der kurzfristigen Veröffentlichung gibt, wurden daher zur Prüfung über das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB aus anderen Quellen erhoben. Es liegt eine gutachterliche Expertise von FUB IGES Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH zum Bremer Wohnungsmarkt vor. Dabei beantwortet die gutachterliche Expertise⁵ die Frage, ob die Freie Hansestadt Bremen oder Teile der Freien Hansestadt Bremen als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der gesetzlichen Regelungen einzustufen ist.

Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt laut der Legaldefinition des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies ist gemäß § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall, wenn:

- Nr. 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- Nr. 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- Nr. 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- Nr. 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die vorgenannten Voraussetzungen sind beispielhaft, sodass auch andere Kriterien im Einzelfall aussagekräftig sein können, wie zum Beispiel das Mietniveau oder die innerstädtischen Umzüge in dem betroffenen Gebiet.

³ Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 53, ausgegeben am 17.08.2021, Seite 3515.

⁴ www.bremer-mietspiegel.de

⁵ Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt von der Firma FUB IGES Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, März 2024.

Die Daten zur Bewertung des Bremer Wohnungsmarktes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Bremen, Bundesagentur für Arbeit (BfA), FUB-Mietdatenbanken, Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Die Identifikation der sachbezogenen Indikatoren erfolgte auf Basis der verfügbaren Datengrundlage für die Stadt Bremen und Deutschland insgesamt. Anschließend wurde u. a. sowohl eine statistische als auch eine sachbezogene Analyse des vorhandenen Datenmaterials durchgeführt. Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden Einzelindikatoren zu aussagekräftigeren Komplexindikatoren zusammengezogen bzw. entsprechende Berechnungen vorgenommen. Es folgte eine statistische Abhängigkeitsanalyse, um bestimmte Indikatoren nicht in die Bewertung mit einfließen zu lassen.

Bei der Überprüfung und Plausibilisierung der verfügbaren Daten wurden insgesamt sechs Komplexindikatoren ermittelt, die sachlich und mit Blick auf die Legaldefinition für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte geeignet sind:

- Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2017 bis 2022
- Mietpreisdifferenz 2022 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten
- Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2022
- Wohnungsversorgungsgrad 2022
- Leerstand
- Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung 2017 bis 2022

Im Ergebnis wird die Stadtgemeinde Bremen als angespannter Wohnungsmarkt gemäß den Vorschriften des BGB eingestuft. Auf die vorgenannte gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt wird ausdrücklich vollumfänglich verwiesen und dieser Begründung als **Anlage** beigefügt.

Demzufolge ist als zusätzliche Maßnahme die Fortführung einer Kappungsgrenzen-Verordnung erforderlich, um für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen Sorge zu tragen.

3. Auswirkungen der Kappungsgrenzen-Verordnung auf Mieterhöhungsmöglichkeiten in der Stadtgemeinde Bremen

Die Analyse der vorhandenen Daten des Statistischen Landesamtes zeigt, dass die angebotenen Mieten insbesondere in den innerstädtischen Stadtteilen mit sehr guten Wohnlagen am höchsten sind. Allerdings ist bei einer längerfristigen Betrachtung festzustellen, dass die Angebotsmieten zeitversetzt nach den innerstädtischen Lagen auch in den angrenzenden Stadtteilen deutlich ansteigen. Dies betrifft etwa gleichmäßig alle Preisgruppen.

Ebenso sind die Mieten bei Neuverträgen von Altbauwohnungen (Baujahr vor 1919) und neu errichteten Wohnungen verhältnismäßig teurer, genauso wie die besonders kleinen (unter 50 m²) und besonders großen Wohnungen (größer 95 m²).

Die Entwicklung der Neuvertragsmieten kann sich im Zeitablauf auf das Mieterhöhungspotenzial bei bestehenden Mietverhältnissen auswirken. In Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes, in den die Nachfrage das Wohnungsangebot übersteigt, steigen die Neuvertragsmieten entsprechend stark an. Demzufolge erhöhen sich die Mietwerte (Unter-, Mittel- und Oberwert in den jeweiligen Baualters- und Größenklassen) der zukünftigen Mietangebote. Auf Grundlage der erhöhten angebotenen Mieten wird das Mieterhöhungsverlangen gegenüber den Bestandsmietern begründet. Im Zeitablauf kann sich

damit eine angespannte Wohnungsmarktlage, von der zunächst insbesondere die wohnungsuchenden Haushalte betroffen sind, auch auf die Bestandsmieten übertragen.

Auf Grundlage erhaltener Ergebnisse ist davon auszugehen, dass eine abgesenkte Kappungsgrenze besonders in den stärker nachgefragten Wohnlagen sowie den stärker nachgefragten Segmenten des Wohnungsmarktes wirken wird. Entsprechend können mit der Kappungsgrenze die Mietanstiege in den Beständen gemindert werden. Eine abgesenkte Kappungsgrenze wirkt zudem nachweisbar im Falle von Mieterhöhungen bei einem erheblichen Abstand der Ausgangsmiete zur Vergleichsmiete.

Außerdem hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in der Stadtgemeinde Bremen dramatisch verringert. Aufgrund der neuen Wohnraumförderungsprogramme (siehe oben unter II. 1.) konnte der Abbau der Belegungsbindungen gebremst werden. Zusätzlich zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen in zwei Mietstufen sind neue Förderbausteine wie die Modernisierungsförderung sowie der Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen eingeführt worden. Die Zahl der Sozialwohnungen liegt dennoch auf einem niedrigen Niveau. Eine vollständige Kompensation dieses Rückgangs durch die Begründung neuer Bindungen ist nicht möglich.

Der niedrige Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsmarkt führt zu einer höheren Nachfrage des Marktsegments der kürzlich aus der Bindung gefallenen Wohnungen. Hier dürfte die Absenkung der Kappungsgrenze eine erhebliche Wirkung haben, da die Vermieter die Mieten nun erstmals an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen könnten. Die Absenkung der Kappungsgrenze ist deshalb geeignet, die Auswirkungen eines angespannten Wohnungsmarktes und der damit verbundenen hohen Neuvermietungsrenten auf die Bestandsmieten zu begrenzen. Eine abgesenkte Kappungsgrenze wirkt in jedem Fall bei Mieterhöhungen und bei einem erheblichen Abstand der Ausgangsmiete zur Vergleichsmiete.

Aufgrund des in der Stadtgemeinde Bremen überdurchschnittlich hohen Anteils an hilfebedürftigen Haushalten ist es besonders wichtig, diesen neben sozial gebundenen Wohnungen auch bezahlbare frei finanzierte Wohnungen anbieten zu können. Durch die abgesenkte Kappungsgrenze wird wesentlich dazu beigetragen, dass diejenigen Wohnungen, die in den kommenden 5 Jahren aus der Sozialbindung herausfallen, nicht zu schnell an das derzeit stark gestiegene Preisniveau der Vergleichsmieten angepasst werden. Gerade durch die hohe Anzahl einkommensschwacher Mieter ist die Stadtgemeinde Bremen auf eine Stärkung des Segments der preisgünstigen Mietwohnungsangebote angewiesen.

4. Stadtgemeinde Bremerhaven

In der Stadtgemeinde Bremerhaven stellt sich die Lage am Wohnungsmarkt gegenteilig zur Situation in der Stadtgemeinde Bremen dar. Hier gibt es eine ausreichende Anzahl an preiswerten Wohnungen, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Auch Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, können in Bremerhaven angemessen mit Wohnraum versorgt werden.

III. Ergebnis

Im Interesse eines umfassenden Mieterschutzes und wegen der mietpreisdämpfenden Wirkung soll von der Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht und die Kappungsgrenzen-Verordnung erneut verlängert werden. Diese Verordnung soll neben der Steigerung der Bautätigkeit und der Umsetzung von Wohnraumförderprogrammen sowie der noch bis zum Jahr 2025 geltenden Mietpreisbremse, welche ebenfalls verlängert werden soll,

ein Baustein sein, um die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu verbessern.

Dieser Entscheidung liegen insbesondere folgende Fakten zugrunde:

- Die Bestands- und Neuvermietungsrenten sind seit der Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung im Jahr 2019 weiter angestiegen. Auch das Mietniveau liegt über den Bundesdurchschnitt.
- Der Bestand an Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen ist seit 2019 weiter abgesunken und deckt nicht den Bedarf. Auch neue umfangreiche Förderprogramme können die aktuellen Abgänge nicht in vollem Umfang ausgleichen. Der Bestand an gebundene Wohnungen kann erst langfristig und nur bei einer Fortschreibung der Förderprogramme wieder erhöht werden.
- Die Quote der Versorgung von Haushalten mit Mietwohnungen liegt im negativen Bereich. Es besteht eine deutliche Unterdeckung des Marktes an Wohnungen.
- Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist gering.
- Der Senat und die Bürgerschaft der Freien Hansestadt Bremen erkennen im Einvernehmen mit dem Bündnis für Wohnen einen fortbestehenden Bedarf an Wohnungen, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind.

Daraus ergibt sich, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Stadtgemeinde Bremen besonders gefährdet ist. Daher sind die Voraussetzungen des § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB erfüllt.

IV. Gebietskulisse

1. Stadtgemeinde Bremen

Die aufgezeigte Lage am Wohnungsmarkt gilt für die gesamte Stadtgemeinde Bremen. Denn die zugrunde gelegten Indikatoren beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Zwar gibt es hier keinen einheitlichen Wohnungsmarkt. Es haben sich vielmehr unterschiedliche Teilmärkte entwickelt, in denen das Angebot und die Nachfrage nach Mietwohnungen unterschiedlich sind. Die nach der Verordnungsermächtigung notwendige besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen kann auch dann für die Gesamtstadt angenommen werden, wenn es in einzelnen Teilmärkten ggf. ein leichtes Überangebot gibt (siehe dazu Urteil des OVG Hamburg vom 25.05.2007 im Anschluss an den Beschluss des BVerwG vom 13.03.2003).

Der Wohnungsmarkt ist in der Stadtgemeinde Bremen in keinem der Teilmärkte so entspannt, dass man von einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen ausgehen könnte. Ein relevantes Überangebot an Mietwohnungen liegt in keinem der Teilmärkte vor.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Mieterhöhungsspielräume insbesondere dann gegeben sind, wenn Sozialbindungen auslaufen. Da Sozialwohnungen über das ganze Stadtgebiet verteilt sind, drohen in diesem Marktsegment stadtweit nennenswerte Mieterhöhungen. Des Weiteren ist es so, dass viele Vermieter Mieterhöhungen nur in unregelmäßigen Abständen vornehmen. Auch in diesen Fällen sind erhebliche Mieterhöhungen zu erwarten.

Aus alledem ergibt sich, dass in Gebieten, in denen z.Zt. noch ein relativ niedriges Mietenniveau zu verzeichnen ist, kurz- bis mittelfristig eine Verschärfung der Versorgung mit

Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu erwarten ist. Deshalb ist für das gesamte Stadtgebiet von Bremen eine besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen anzunehmen, so dass die Kappungsgrenzen-Verordnung für die ganze Stadtgemeinde Bremen zu erlassen ist.

2. Stadtgemeinde Bremerhaven

In der Stadtgemeinde Bremerhaven liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Kappungsgrenzen-Verordnung nach der übereinstimmenden Auffassung des Senats der Freien Hansestadt Bremen und des Magistrats der Stadt Bremerhaven nicht vor.

V. Geltungsdauer der Verordnung

Im Interesse eines größtmöglichen Mieterschutzes soll die Kappungsgrenzen-Verordnung für einen Zeitraum von 5 Jahren gelten.

Es ist insbesondere aufgrund der aktuell zurückgegangenen Neubautätigkeit nicht zu erwarten, dass das Angebot an Mietwohnungen vor 2029 so nachhaltig ansteigt, dass ein Überangebot an Mietwohnungen entsteht, wodurch die Gefährdungslage am Wohnungsmarkt erst wegfallen würde. Denn die Zahl der Haushalte wird aufgrund der demografischen Entwicklung zumindest bis 2029 weiter ansteigen.

VI. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Erlass der Kappungsgrenzen-Verordnung entstehen keine Kosten.

VII. Anhörung

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände und die senatorischen Behörden hatten im Rahmen der Verbändeanhörung erneut Gelegenheit, ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen. Diese Argumente sind in die Überlegungen des Senats eingeflossen.

Anlage:

Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt von der Firma FUB IGES Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, März 2024.