



► **Nr. VO/2023/12861-01**
öffentlich

Lübeck, 19.06.2025

Antwort **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung

Bearbeitung: Katja Elstner (E-Mail: katja.elstner@luebeck.de Telefon: 122-6428)

Antwort auf Anfrage des AM Sascha Luetkens (DIE LINKE) zu: Ein- führung Kappungsgrenzenverordnung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage von AM Sascha Luetkens zur Einführung Kappungsgrenzenverordnung im Bauau-
schuss am 15.01.2024.

1. Hat oder wird die Hansestadt Lübeck einzeln und/oder als Teil eines Kommunalen Lan-
desverbandes Stellung zur Kappungsgrenzenverordnung genommen/nehmen?
2. Welche Effekte kann die Kappungsgrenzenverordnung auf dem Lübecker Mietwohnungs-
markt haben?
3. Hätte die frühere Einführung einer Kappungsgrenzenverordnung schon früher die unter
Punkt 2. genannten positiven Effekte auf den Mietwohnungsmarkt der Hansestadt Lübeck
gehabt?

Antwort:

Zu 1.

Die Hansestadt Lübeck wurde über den Städteverband zu der geplanten Einführung einer
Kappungsgrenzenverordnung für Schleswig-Holstein angehört und hat durch den Bereich
Soziale Sicherung am 30.01.2024 die folgende abgestimmte Stellungnahme abgegeben:

„Die Einführung einer Kappungsgrenzenverordnung für Schleswig-Holstein wird begrüßt.
Dadurch kann der Anstieg der Bestandsmieten teilweise abgemildert werden. Die aufgeführ-
te Festlegung der Gebietskulisse anhand der Indikatoren und deren Gewichtung ist nachvoll-
ziehbar. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Hansestadt Lübeck in die Ge-
bietskulisse der Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB
aufgenommen werden soll. Dieser Schritt wird ausdrücklich begrüßt, da der Wohnungsmarkt
in der Hansestadt Lübeck seit längerem angespannt ist.“

Zu 2. / 3.

Die Kappungsgrenze ist ein Instrument zur Dämpfung des Anstiegs der Bestandsmieten.
Auf die Angebotsmieten hat die Kappungsgrenze keine Auswirkungen.

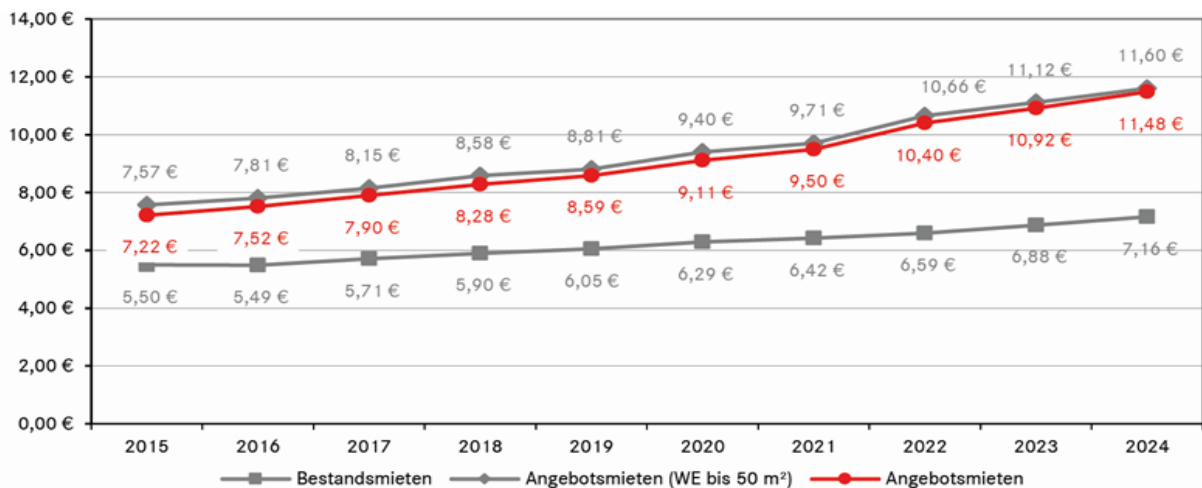
Unabhängig von der Kappungsgrenzenverordnung darf die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden (§ 558 (1) BGB).

Gemäß § 558 (3) BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen. In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist und diese Gebiete durch Rechtsverordnung bestimmt sind, liegt die Kappungsgrenze bei 15%. Diese Gebiete werden mit der vorliegenden Verordnung bestimmt, die Hansestadt Lübeck zählt dazu. Die Kappungsgrenzenverordnung ist zum 01.05.2024 in Kraft getreten.

Die Kappungsgrenze ist als Mieterschutzvorschrift gedacht. Durch die Verlangsamung der Mietensteigerung soll eine Verdrängung der Bestandsmieter aufgrund stark steigender Mieten verhindert werden.

Wie groß die Auswirkungen der Einführung der Kappungsgrenzenverordnung in der Hansestadt Lübeck ist, lässt sich schwer einschätzen bzw. nachweisen oder messen. Der Hansestadt Lübeck liegen darüber keine Zahlen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass es einen positiven Effekt gibt.

Bisherige Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten aus dem aktuellen Wohnungsmarktbericht:



Da die Umsetzung erst im Mai 2024 erfolgt ist, sind die Effekte der Kappungsgrenzenverordnung in der Grafik noch nicht ablesbar.

Die Entwicklung der Bestandsmieten wird weiter beobachtet werden. Ob sich eine positive Tendenz zeigen wird, die sich auch auf die Einführung der Kappungsgrenze zurückführen lässt, bleibt abzuwarten.

Anlagen:

./.

Senatorin Pia Steinrücke