



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

25.04.2017

Vorlagen Nr.

30/2017

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:

Bauamt

Beratungsgegenstand:

Erlass einer Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Erlass einer Satzung

Sylvia von Darl-Späß
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss

II. Sachvortrag

Im Rahmen der Förderalismusreform ist die Zuständigkeit für die öffentliche Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. Das Land hat von seiner Gesetzgebungskompetenz mit dem Erlass des Gesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz), das am 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist, Gebrauch gemacht. Im Gesetz wurde auch die Festsetzung der Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen neu geregelt.

Ab 1. Januar 2009 wird das bisherige Kostenmieterprinzip ersetzt. Stattdessen hat das Land die Kommunen verpflichtet, die höchstzulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen in einer Satzung zu regeln. Basis sollen die ortsüblichen Vergleichsmieten sein, wobei das Gesetz mindestens einen Abschlag von 10 % verlangt.

I Ausgangslage - Rückblick – Problemstellung

Auf Teile des älteren, öffentlich geförderten Wohnungsbestands fand bislang das Recht der sogenannten Kostenmiete Anwendung. Die aufgrund der Kostenmiete erzielten Erträge des Vermieters sollen die laufenden Aufwendungen decken und damit auch die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes für den Verfügungsberechtigten sichern, ihm jedoch keine darüber hinausgehenden Gewinne zufließen lassen. Die Kostenmiete stellte bisher einen bewusst von der Marktentwicklung abgehängten Ansatz der Preisbildung dar.

Trotz der gewährten Subventionen (Öffentliche Wohnbauförderung) überschreiten heute manche Kostenmieten teilweise die ortsüblichen Vergleichsmieten, wie sie sich auf dem Markt frei finanziert Mietwohnungen vor dem Hintergrund von Angebot und Nachfrage herausbilden. Dies widerspricht allerdings dem Grundprinzip des sozialen Wohnungsbaus, der darauf abzielt, sozial schwächere Mieter mit günstigem Mietwohnraum zu versorgen. Sozialer Wohnraum sollte deshalb grundsätzlich günstiger sein als frei finanziert Wohnraum.

In der Praxis unter- bzw. überschreiten die Kostenmieten in Baden-Württemberg die ortsüblichen Vergleichsmieten in sehr unterschiedlichem Maße, weshalb sich der Landesgesetzgeber veranlasst sah, in diesem Bereich regulierend einzugreifen.

Durch das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) werden die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung in Baden-Württemberg auch hinsichtlich bereits vorhandener geförderter Wohnungen grundlegend neu geordnet. Ab 1. Januar 2009 erfasst diese Neuregelung auch die sogenannte Kostenmiete.

II Zielvorgabe – Was wollen wir erreichen?

Die bisherige Kostenmiete ist die bislang für Wohnungen des früheren sogenannten ersten Förderwegs maßgebliche Miete. An ihre Stelle tritt eine Neuregelung zur

höchstzulässigen Miete der betroffenen Wohnungen, die an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert ist.

Damit soll eine sozialverträgliche Vergleichbarkeit mit dem frei finanzierten Wohnungsbau erreicht werden.

Gleichzeitig soll sich die gewährte öffentliche Objektförderung in einem geldwerten Vorteil für die Mieter gegenüber den Bedingungen des allgemeinen Wohnungsmarktes niederschlagen, damit die oben erwähnten Grundzüge des sozialen Wohnungsbaus wieder ihre Gültigkeit erhalten und damit die Rechtfertigung für die Belastung der Subvention erhalten bleibt (§ 32 Abs. 3 Satz 3 ff. LWoFG).

III Programme – Produkte – Was müssen wir dafür tun?

Das LWoFG regelt lediglich die Überleitung der Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete. Der Umfang der Begrenzung der Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen ist von den Städten und Gemeinden durch Satzung festzulegen (Pflichtsatzung). Die Stadt muss die Mietobergrenzen durch Satzung regeln. Der Gesetzgeber hat auf eine landeseinheitliche Regelung verzichtet, da durch eine landeseinheitliche Kappungsgrenze den stark unterschiedlichen Miethöhen nicht hinreichend genug Rechnung getragen werden kann.

Es handelt sich in der Satzung um Mindestformulierungen, wie es das Gesetz vorschreibt.

IV Prozesse und Strukturen – Wie müssen wir es tun?

Die Stadt Blaustein hat gemäß § 32 LWoFG eine (Pflicht-)Satzung zu erlassen. Diese muss den Umfang der Begrenzung der Mieten wie oben erwähnt festlegen. Der in der Satzung zu regelnde Mindestabschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete muss jedoch mindestens 10 Prozent betragen (§ 32 Abs. 3 LWoFG).

Zentrale Begrenzungsgröße für Mieterhöhungen im allgemeinen Wohnraummietrecht ist die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Dabei kann Bezug genommen werden auf einen Mietspiegel. Die Stadt Geislingen legt regelmäßig den Schorndorfer Mietspiegel zugrunde.

Um der gesetzlichen Verpflichtung hinsichtlich des Mindestabstandes von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete zu genügen, reicht es aus, prozentuale Abschläge gegenüber den jeweiligen – sich also auch in Zukunft in aller Regel verändernden – ortsüblichen Vergleichsmieten festzulegen etwa „Die Miete für Wohnraum im Sinne des § 32 Abs. 1 LWoFG darf einen Betrag nicht übersteigen, der 10 vom Hundert unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.“

Nachdem die ortsübliche Vergleichsmiete eine zwar möglicherweise schwer zu ermittelnde, als Querschnitt von Mieten vergleichbarer Wohnungen am Ort aber eine für einen bestimmten Zeitpunkt präzise bestimmbare Größe darstellt, wird man – wie bei der Begründung von Mieterhöhungsverlangen im allgemeinen Mietrecht – hieran unbedenklich anknüpfen können.

Es geht darum, den Mietern der betroffenen Wohnungen einen – gemessen an der gewährten Subvention – Vorteil im Verhältnis zu den Marktgegebenheiten des allgemeinen Mietwohnungsmarktes zu gewährleisten. Andererseits soll auf

Vermieterseite das Eigentum nur zumutbare Einschränkungen hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Verwertbarkeit erfahren. Die aus der Belegungsbindung resultierenden erhöhten Risiken dürften nicht über den wirtschaftlichen Gegenwert der gewährten Subvention hinausgehen. Höhere Abschläge gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete als 10 Prozent bedürften deshalb einer Einzelfallbetrachtung, also einer besonderen Begründung: z.B. besonders günstige Ertragsbedingungen auf dem örtlichen Markt.

In den Fällen, in denen die bisherige Kostenmiete die ortsübliche Vergleichsmiete ohne den satzungsgemäßen Abschlag überschreitet, gilt eine gesetzliche Übergangsregelung.

III. Beschlussantrag:

Zustimmung zum Erlass einer Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen in Blaustein.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Satzung über die Begrenzung der Miethöhe für öffentlich geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am 25. April 2017 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind,

werden nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wird ab 1. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Stadt Blaustein eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in der Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

§ 2

Höchstbeträge

Die Miete für Wohnraum im Sinne des § 32 Abs. 1 LWoFG darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 3

Miete nach Modernisierung

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Die nach dieser

Satzung zulässigen Miete darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 1. Januar 2009 über dem Abschlag von 10 Prozent, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt in diesen Fällen ab dem 1. Januar 2012 die gesetzliche Regelung des § 32 Abs. 3 LWoFG.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2009 in Kraft.

Blaustein, 25.04.2017

Thomas Kayser
Bürgermeister

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.