

- ☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und
 Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 096/2018

16.10.2018

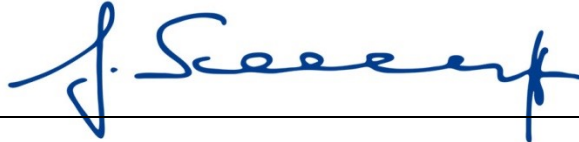
☒ Öffentlich

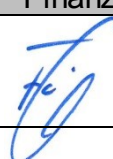
Bearbeiter.: Thomas Faigle

Aktenzeichen: 642.15

☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.10.2018	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

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

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügte Satzung über die Höhe der der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen wird beschlossen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

I. Allgemeines

Im Rahmen der Föderalismusreform 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 u.a. auch die Festsetzung der Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen neu geregelt.

Seit 01. Januar 2009 wird das bisherige Kostenmietenprinzip 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.

II. Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Auf Teilen 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 finanzierter 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 finanzierter 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. Seit 1. Januar 2009 erfasst diese Neuregelung auch die sogenannte Kostenmiete.

III. Zielvorgabe - Was soll erreicht werden?

Die bisherige Kostenmiete ist die 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 Belassung der Subvention erhalten bleibt (§ 32 Abs. 3 Satz 3 ff. LWoFG).

IV. 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 in Baden-Württemberg nicht hinreichend genug Rechnung getragen werden kann.

Die zu beschließende Satzung enthält „Mindestformulierungen“, so wie sie das Gesetz vorschreibt.

V. Erlass einer (Pflicht)-Satzung

Die Stadt Meßstetten hat gemäß § 32 LWoFG eine solche (Pflicht-)Satzung zu erlassen. Hintergrund ist u.a. die Aufforderung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, welches derzeit sämtliche Städte und Gemeinden im Hinblick auf die Belegungsbindung von öffentlich geförderten Wohnungen sowie das Vorhandensein der notwendigen Satzung überprüft.

Diese Satzung muss - wie oben erwähnt - den Umfang der Begrenzung der Mieten festlegen. Der in der Satzung zu regelnde Abschlag 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 ge-

nommen werden auf einen Mietspiegel. Allerdings gibt es derzeit im gesamten Zoller-nalbkreis keinen qualifizierten Mietspiegel.

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 verän-dernden - ortsüblichen Vergleichsmieten festzulegen. Eine mögliche Formulierung wä-re: „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 ermit-telnde, als Querschnitt von Mieten vergleichbarer Wohnungen am Ort aber eine für ei-nen bestimmten Zeitpunkt präzise bestimmbare Größe darstellt, wird man - wie bei der Begründung von Mieterhöhungsverlangen im allgemeinen Mietrecht - hieran unbedenk-lich anknüpfen können.

Im Allgemeinen geht es darum, den Mietern der betroffenen Wohnungen einen - ge-messen an der gewährten Subvention - Vorteil im Verhältnis zu den Marktgegebenhei-ten des allgemeinen Mietwohnungsmarktes zu gewährleisten. Andererseits soll auf Vermieterseite das Eigentum nur zumutbare Einschränkungen hinsichtlich seiner wirt-schaftlichen Verwertbarkeit erfahren. Die aus der Belegungsbindung resultierenden er-höhten Risiken dürften nicht über den wirtschaftlichen Gegenwert der gewährten Sub-vention 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 Übergangsrege-lung.

VI. Stellungnahme der Verwaltung

Nachdem das zuständige Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bereits mehrfach auf das Erfordernis dieser (Pflicht)-Satzung hingewiesen hat, ist es für die Stadt Meßstetten unumgänglich, eine solche Satzung, entsprechend der rechtssicheren Mustersatzung, zu erlassen. Dabei ist es durchaus zulässig und sogar zwingend not-wendig, das Inkrafttreten rückwirkend zum 01. Januar 2009 festzulegen.

Anlage

1 Satzungsentwurf