

Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungs-gesetz
– **Entscheidung über den Erlass einer Satzung**

Beschluss: (30:1 Stimmen):

Dem Erlass der beigefügten Satzung (Stand: 29.04.2009) zur Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungs-gesetz (LWoFG) wird zugestimmt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Ausgangslage und Begründung

Mit dem Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungs-gesetz – LWoFG) hat das Land Baden-Württemberg die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung hinsichtlich der bereits vorhandenen geförderten Wohnungen grundlegend neu geordnet. Somit sind die bislang maßgebenden, teilweise mehrere Jahrzehnte zurückreichenden bundesrechtlichen Grundlagen (z.B. das Wohnungsbindungsgesetz) in Baden-Württemberg nicht mehr anwendbar.

Mit Beginn des Jahres 2009 erfasst die Neuregelung auch die sog. Kostenmiete. Sie ist die bislang - insbesondere für Wohnungen des früheren sog. ersten Förderweges (Sozialwohnungen) - maßgebliche Miete und umfasst die zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlichen Beträge (Mietzins, tatsächliche Finanzierungskosten, Umlagen, Vergütungen, Zuschläge – soweit gesetzlich zulässig). Dieses bisher angewandte System der Kostenmiete hat sich jedoch in der Praxis nicht bewährt. Zu kompliziert, und sowohl für Mieter als auch für Vermieter wenig nachvollziehbar, erwiesen sich die komplexen Regelungen dieser Vorschrift, so dass der Gesetzgeber deshalb die Beendigung des Kostenmietprinzips für geförderte Wohnungen eingeleitet hat.

An Stelle der ursprünglichen Kostenmiete tritt mit Wirkung zum 01.01.2009 ein neues Modell. Dieses sieht vor, dass die Höchstmiete für **geförderte** Wohnungen mindestens 10 Prozent unterhalb der ortsüblichen Miete liegen muss.

Im Rahmen dieser neuen Gesetzgebung sind die Gemeinden nunmehr verpflichtet, entsprechende Satzungen zu erlassen, in denen die höchst zulässige Miete für den auf ihrer Gemarkung betroffenen Sozialwohnungsbestand festgelegt wird. Die Festsetzung der zulässigen Miete kann dabei über zwei Verfahrenswege durchgeführt werden:

- a) Ortsübliche Vergleichsmiete - abzüglich eines Abschlages in Höhe von **mindestens** 10 Prozent - ergibt den zulässigen Mietbetrag

oder

- b) Festsetzung der zum 31.12.08 geschuldeten Miete (sofern diese mindestens 10 Prozent unter der sog. ortsüblichen Vergleichsmiete liegt) zur ab 01.01.2009 vertraglich vereinbarten Miete.

2. Verfahren zur Vorbereitung des Satzungserlasses

Die in Ettlingen tätigen Wohnbaugesellschaften verfügen derzeit über einen Bestand von 343 **geförderten** Wohnungen. Diese verteilen sich wie folgt:

- Familienheim mit 120 Wohnungen,
- ALBA mit 48 Wohnungen
- Baugemeinschaft mit 140 Wohnungen
- Weisenburger Bau + Verwaltungs GmbH mit 9 Wohnungen
- Stadt Ettlingen (Verwaltung durch Stadtbau GmbH) mit 26 Wohnungen

Die Miethöhe der vorgenannten Wohnungen muss durch die vorliegende Satzung einer verbindlichen Regelung zugeführt werden. Nicht vermietete geförderte Wohnungen werden durch diese Satzung nicht erfasst.

Mittels Erhebungsbogen wurden bei den Wohnbaugesellschaften zentrale Daten zu den einzelnen Objekten abgefragt (Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung, Baujahr usw.). Ebenso bat die Verwaltung, basierend auf der eigenen Fach- und Sachkenntnis der Wohnbaugesellschaften, um Mitteilung der aktuellen (zum 31.12.08) Kostenmiete sowie der Angabe von Mieten für vergleichbare, jedoch nicht öffentliche geförderte Wohnungen (im Sinne einer örtlichen Vergleichsmiete). Diese Abfrage war notwendig, da in Ettlingen derzeit noch kein Mietspiegel zur Verfügung steht. Die Verwaltung beabsichtigt jedoch, noch im laufenden Jahr aus Rechtssicherheits- und Transparenzgründen einen qualifizierten Mietspiegel für Ettlingen zu erstellen. Dies wird auch dem Wunsch der in Ettlingen tätigen Wohnbaugesellschaften gerecht, die sich ihrerseits bereit erklärt haben, sich an den hierfür anfallenden Kosten anteilmäßig zu beteiligen.

Die Auswertung der o. g. Erhebungsbögen hat gezeigt, dass die einzelnen Förderobjekte sehr unterschiedlich bewertet werden. Teilweise werden z. B. im selben Mehrfamilienhaus unterschiedliche Kostenmieten abverlangt, da mehrere Baugesellschaften gemeinsam, jedoch mit unterschiedlichen Kostenmietkalkulationen das Objekt realisiert haben. Ebenso wurden mit Blick auf die ortsübliche Miete teilweise unterschiedliche Beträge genannt, so dass auch hier ein Durchschnittswert ermittelt werden musste. Die Verwaltung hat mittels der genannten Abfrage bei den Eigentümern die aktuellen Kostenmieten den von den Wohnbaugesellschaften genannten ortsüblichen Mieten gegenüber gestellt und die aktuelle Differenz zur ortsüblichen Miete (in Prozent) ermittelt.

Dabei hat sich herausgestellt, dass auf Grund der von den Wohnbaugesellschaften genannten Zahlen prozentuale Abschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 10 % bis zu 48 % vorgenommen werden müssten. Im Rahmen einer Anhörung teilten die Wohnbaugesellschaften mit, dass die berechneten Abschläge lediglich auf eigenen Schätzungen beruhen und daher nicht rechtssicher seien. Sie kündigten entsprechende Normenkontrollklagen beim Verwaltungsgerichtshof an und forderten die Verwaltung auf, es beim gesetzlichen Mindestabschlag von 10 % zu belassen.

Da die ortsübliche Vergleichsmiete für die einzelnen öffentlich geförderten Wohnungen mangels Mietspiegel oder Sachverständigengutachten nicht rechtssicher ermittelt werden kann, hat sich die Verwaltung entschlossen, in § 2 der Satzung den gesetzlichen Mindestabschlag von 10 % festzusetzen. Somit errechnet sich der Höchstmietbetrag wie folgt: „Ortsübliche Netto-Vergleichsmiete abzüglich 10 %“.

Ob dieser durch die Satzung festgelegte Höchstmietbetrag dem Mietniveau in Ettlingen gerecht wird, kann erst dann beurteilt werden, wenn ein Mietspiegel vorliegt. Die Verwaltung wird, auch auf Wunsch der Wohnungsbaugesellschaften, ein solchen im Jahr 2009 und 2010 erstellen, wobei sich die Baugesellschaften an den Kosten beteiligen.

Nach Vorliegen des Mietspiegels kann rechtssicher überprüft werden, ob die in § 2 festgelegten Höchstbeträge sachgerecht sind oder nicht. Aus diesem Grund wird die Satzung bis zum 31.12.2010 befristet.

Um eine eventuelle rückwirkende Absenkung der Miete zu vermeiden, wurde in § 5 Abs. 1 der Satzung eine Übergangsregelung aufgenommen. Diese ist gesetzlich (LWoFG) vorgesehen, wenn die geschuldete Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Liegt die Kostenmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, sieht das Gesetz keine Übergangsregelung vor. Auf Grund der Rückwirkung der Satzung zum 01.01.2009 ist jedoch auch für diese Fallkonstellation in Abs. 2 der Satzung eine Übergangsregelung vorgesehen.

Die Satzung ist für alle Mitglieder des Gemeinderats beigefügt.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 21.04.2009 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

Der Verwaltungsausschuss hat dem Erlass der beigefügten Satzung (Stand: 29.04.2009) zur Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) mit der Maßgabe zugestimmt, dass die §§ 3 und 4 entsprechend der in der Vorberatung vorgebrachten Änderungsvorschläge überprüft werden. Das Prüfungsergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

– **§ 3 Satz 3 wird wie folgt neu gefasst: „Nach der Modernisierung gilt als Höchstbetrag die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im modernisierten Zustand abzüglich eines Abschlages von 10 %“.**

– **Die Rechtsprechung des BGH zum frei finanzierten Wohnraum wird auf den preisgebundenen Wohnraum übertragen, so dass § 4 ersatzlos entfällt.**

Somit wird § 5 zu § 4 und § 6 zu § 5.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats ist die Satzung (Stand: 29.04.2009) als Anlage beigefügt.

- - -

Stadtart Fey erläutert, dass die Kostenmiete abgeschafft worden sei und die Miete für öffentlich geförderten Wohnraum daher beschränkt werden müsse. Er berichtet, dass § 4 fallengelassen worden sei, da zweierlei Mieten nicht möglich wären. Er stimmt für die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu. Er ergänzt, dass die Erstellung eines Mietspiegels zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert werde, dies jedoch aus seiner Sicht eigentlich keine Sache der Stadt sei.

Stadtrat Worms stellt klar, dass ein Mietspiegel erforderlich sei, da einige höhere Preise hätten als andere. Er stimmt dem Beschlussvorschlag für die FE-Fraktion zu.

Stadträtin Hofmeister unterrichtet, dass die Bundeskanzlerin gefordert habe, dass Gebrauchsanweisungen so formuliert werden, dass sie für den Bürger auch verständlich seien. Sie betont, dass dies für diesen Fall auch zutreffe. Sie erläutert, dass eine Gleichstellung erfolgen solle, jedoch aus ihrer Sicht kein Erfordernis für die Erstellung eines Mietspiegels bestehe. Sie fügt hinzu, dass die Wohnbaugesellschaften dies wohl auch nicht benötigen. Sie stimmt dem Beschlussvorschlag für die SPD-Fraktion zu.

Stadträtin Saebel stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass ein Mietspiegel Transparenz bringen würde.

Stadträtin Lumpp lässt wissen, dass ihr ein Abschlag von 10 % nicht weit genug gehe.

Stadtrat Künzel bedankt sich bei Stadtrat Fey für seinen Einsatz in dieser Angelegenheit und stellt klar, dass er für die Erstellung eines Mietspiegels auch keine zwingende Notwendigkeit sehe.

Oberbürgermeisterin Büssemaker weist darauf hin, dass bis zum Ende des Jahres 2010 entweder ein Mietspiegel erstellt oder die Satzung verlängert werden müsse.

Ohne weitere Aussprache wird mit 30:1 Stimmen oben stehender Beschluss gefasst.

gez.
Gabriela Büssemaker
Oberbürgermeisterin