

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Wohnungsbindung
Erlass einer Satzung nach § 32 Absatz 3
Satz 3 Landeswohnraumförderungsgesetz -
LWoFG

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	04.03.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	19.03.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Begrenzung der Miethöhe im öffentlich geförderten Wohnungsbau, bei Förderung durch Wohnungsfürsorgemittel des Landes und durch Aufwendungsdarlehen oder -zuschüsse in der beiliegenden Fassung.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Satzungsentwurf
A 2	Anlage zur Satzung: Verzeichnis über die Prozentabschläge in den jeweiligen Adressen
A 3	Gesetzestext § 32 LWoFG

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes:

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung: Eine Mietenbegrenzung im gebundenen Wohnungsbau gewährleistet eine soziale Durchmischung in der Stadt und verhindert Segregationsprozesse.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

Im Rahmen der Föderalismusreform ging die Gesetzgebungskompetenz für die Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder über. Mit Wirkung vom 01.01.2008 gilt nun das Landeswohnraumförderungsgesetz -LWoFG-.

Der Städtetag Baden-Württemberg hat in der Gesetzgebungsphase zum LWoFG u.a. auf einen Ersatz des starren Kostenmietprinzips hingearbeitet, um zur Entbürokratisierung beizutragen und besser auf die Erfordernisse der unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmärkte eingehen zu können. Das Gesetz enthält nun hierzu in § 32 Absatz 3 eine Ermächtigung der Kommunen, entsprechende Satzungen zur Festlegung des künftigen Höchstbetrages für öffentlich geförderte Wohnungen bis spätestens 31.12.2008 zu erlassen. Diese Satzung ist eine Pflichtsatzung.

Regelungszweck des § 32 LWoFG ist die Ablösung des Kostenmietrechts durch Überführung in ein Mietsystem in Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Eventuelle Anpassungsspielräume sind nach § 7 Absatz 3 des Gesetzes europarechtlich eingeschränkt: Es darf durch die Festlegung des Höchstbetrages zu keiner nachträglichen Subvention der Wohnungsbauunternehmen und dadurch auch nicht zu europarechtswidrigen Wettbewerbsverzerrungen kommen. Das Gesetz regelt hierzu lediglich ein Mindestabstandsgebot, das die Festlegung des künftigen Höchstbetrages bis maximal 10 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässt. Die Satzung der Kommune soll die Höchstbeträge in Abhängigkeit von den örtlichen Wohnungsmärkten regeln.

Ausgangspunkt für diese Überlegungen ist die Kostenmiete. Deshalb wurden von allen Vermietern des betroffenen Wohnraums die entsprechenden Daten eingeholt. Diese Mieten wurden zur jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete (= im Folgenden auch Mietspiegelmiete) ins Verhältnis gesetzt, um so eine Einordnung in die „Mietenlandschaft“ ablesen zu können. Diese Auswertung kam zu folgenden Ergebnissen:

Von der Umstellung der Kostenmieten auf eine an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierten Miete sind in Heidelberg 2.403 Wohnungen betroffen. Davon sind über 1.000 Wohnungen (42 %) auf dem Emmertsgrund gelegen. Die Verteilung der Wohnungen nach Stadtteilen ist Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Von der Umstellung der Miete betroffene Wohnungen am 31.12.2008 nach Stadtteilen

Stadtteil	Wohnungen	
	absolut	in %
Altstadt	362	15,0
Bergheim	156	6,5
Rohrbach	287	11,9
Kirchheim	386	16,0
Wieblingen	77	3,2
Handschuhsheim	42	1,7
Boxberg	49	2,0
Emmertsgrund	1.012	42,1
Ziegelhausen	32	1,3
Insgesamt	2.403	99,7*

Die Analyse der Miethöhen in den betroffenen Wohnanlagen ergab, dass die Kostenmieten im geförderten Mietwohnungsbau in Heidelberg zum Teil erheblich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten nach dem Mietspiegel 2007 liegen. Für 265 Wohnungen (11 %) liegt die derzeitige Kostenmiete um mehr als 40 % unter der entsprechenden ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei weiteren 435 Wohnungen (18,1 %) liegt die Kostenmiete zwischen 30 % und 40 % unterhalb der Mietspiegelmiete. Deutlich über die Hälfte der Wohnungen (53,7 %) haben somit eine Kostenmiete, die über 20 % geringer ist als die ortsübliche Vergleichsmiete. Nur bei 4 Wohnungen (0,2 %) liegt die Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Tabelle 2: Differenz der Kostenmiete zur Vergleichsmiete in Prozent

Differenz der Kostenmiete zur Vergleichsmiete	Wohnungen	
	absolut	in %
mehr als - 40 %	265	11,0
- 30 % bis - 40 %	435	18,1
- 20 % bis - 30 %	592	24,6
- 10 % bis - 20 %	962	40,0
0 % bis - 10 %	145	6,0
Überschreitung der Vergleichsmiete	4	0,2
Insgesamt	2.403	99,9*

* Die Differenz zu 100 % ergibt sich aus Rundungsfehlern.

Das bisherige Kostenmietprinzip kannte – anders als die Mietspiegelmiete – außer den anteiligen Grundstückskosten keine Wohnwert bildenden Faktoren, die in die Mietpreisfestlegung eingeflossen wären. Maßgeblich für die Kostenmiete waren die jeweiligen Gestehungskosten der Bauwerke.

Der Landesgesetzgeber hat den kommunalen Satzungsgebern vorgeschrieben, den in der Satzung bestimmten Höchstbetrag mindestens 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen. Bei einer Anwendung dieses Mindestabschlages von der Vergleichsmiete würden - wie Tabelle 2 verdeutlicht - bei 94 % (2.254) der Wohnungen zum Teil erhebliche Mietpreiserhöhungen möglich werden.

Um außerdem den europarechtlichen Vorgaben (Unzulässigkeit nachträglicher Subventionierung und hierdurch bedingter Wettbewerbsverzerrungen) und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nachzukommen, sollen deshalb die nach der Satzung zulässigen Höchstbeträge weitgehend an die Höhe der bisherigen gesetzlich zulässigen Kostenmiete anknüpfen. Hierdurch wird einheitlich für alle Wohnungen der bisherige sich in der Differenz zwischen Kostenmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete dokumentierte Subventionswert der öffentlichen Förderung auch als künftiger Abschlagswert auf die Mietspiegelmiete festgelegt. Eine Orientierung an der Mietspiegelmiete erfolgt durch die automatische Teilhabe an deren Fortschreibung alle zwei Jahre.

Die Übersicht in Tabelle 2 macht weiter deutlich, dass es eine große Bandbreite bei der derzeitigen Höhe der Mieten für die geförderten Wohnungen gibt. Diese Mietpreisspreizung ist auch auf Stadtteilebene oder in einzelnen Wirtschaftseinheiten festzustellen. Daher scheint ein einheitlicher Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete) für die Gesamtstadt oder für einzelne Stadtteile nicht gerechtfertigt. Die Höchstbeträge sollen daher pro Adresse festgelegt werden.

Die vorgeschlagene Lösung eines Abschlages je Adresse verringert die Auswirkungen der Umstellung der Kostenmiete auf eine an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierten Miete deutlich. Die Miete von fast 80 % der Wohnungen (1.879 Wohnungen) liegt in einem engen Korridor von +/- 5 % um die durchschnittliche Kostenmiete je Adresse. In diesem Bereich werden die möglichen Veränderungen der Miethöhen als verträglich erachtet. Rund 10 % der Wohnungen (250 Wohnungen) weichen in der Miethöhe heute um mehr als 5 % von der durchschnittlichen Kostenmiete je Adresse nach oben ab. Rund 11 % oder 258 Wohnungen liegen heute um mehr als 5 % unter dem Durchschnittswert. Derzeitige Abweichungen von den pro Adresse festgelegten Höchstbeträgen werden durch detaillierte Übergangsregelungen abgefedert und schrittweise angepasst.

Mit der vorgeschlagenen Lösung wird der Subventionswert der Förderung dokumentiert. Die Auswirkungen auf die Mietzahlungen für Transferleistungsbezieher werden minimiert. Die bisherige soziale Durchmischung in den Stadtteilen kann erhalten bleiben. Es soll keine Sozialmieter erster und zweiter Klasse geben, je nachdem, in welchem Stadtteil sie wohnen. Für die Vermieter werden die bisherigen Mieten und die Fortschreibung entsprechend der Mietpreisentwicklung gesichert. Sie gewinnen damit Planungssicherheit.

Der Satzungsentwurf wurde verschiedenen Interessenvertretern vorgestellt. Der Mieterverein sowie der Verein Haus und Grund brachten gegen die geplante Festsetzung der Höchstbeträge keine Einwände vor. Die GGH sowie Neu Heidelberg, als die von der Satzung wesentlich betroffenen Vermieter, kritisierten die mangelnden Spielräume für punktuelle Mieterhöhungen, die aus strukturellen Gründen und zum Ausgleich von durch das Kostenmietprinzip verursachten Fehlentwicklungen in der Miethöhe notwendig wären. Die Unternehmen versicherten jedoch gleichzeitig, von einem größeren Spielraum keinen Gebrauch machen zu wollen. Die Verwaltung vertritt die Meinung, dass es nicht Aufgabe der Satzung sein kann, etwaige Fehlentwicklungen auszugleichen.

Außerdem wünschten die GGH und Neu Heidelberg in der Satzung einen möglichen Aufschlag auf die Miete für den Fall der Kostentragung für die Schönheitsreparaturen seitens des Vermieters: Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von in Mietverträgen enthaltenen Klauseln zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter für unwirksam erklärt. Außerdem entschied er jedoch im Juli 2008, dass der Vermieter im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht berechtigt sei, eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Deshalb ist es nicht möglich, diesen Zuschlag über die Satzung zu gewähren. Die Verwaltung ging jedoch bei der den neuen Höchstbeträgen zugrunde liegenden Kostenmiete von einer Miete ohne den nach dem Kostenmietprinzip möglichen Zuschlag für Schönheitsreparaturen aus, um alle Vermieter gleich zu behandeln: Manche Vermieter hatten von dieser Möglichkeit vor dem 31.12.2008 Gebrauch gemacht, andere nicht.

Die nun vorgeschlagene Lösung wird auch in einigen anderen Städten verfolgt (z. B. Stuttgart, Freiburg). Andere Städte haben sich für einen für das gesamte Stadtgebiet geltenden einheitlichen Abschlag auf die Mietspiegelmiete entschieden (z. B. Mannheim).

Die schwierige Abwägung, welcher Abstand zur Mietspiegelmiete unter Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit zu wählen ist, der Zwang zur Konformität mit EU-Recht sowie unterschiedliche Vorstellungen bei den Marktteilnehmern und in der Verwaltung haben einen eingehenden Entscheidungs- und Abstimmungsprozess bedingt. Der Satzungsentwurf wird somit erst jetzt zur Beschlussfassung vorgelegt, wobei die Satzung zum 01. April 2009 wirksam werden soll.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Bernd Stadel