

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0100/2023/BV**

Datum:

29.03.2023

Federführung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Dezernat I, Rechtsamt

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

**Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für  
öffentlich geförderte Mietwohnungen**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	02.05.2023	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	23.05.2023	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	29.06.2023	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Drucksache:

**0100/2023/BV**

00347756.doc

...

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit sowie der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 01 beigefügte Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen, welche die bis Förderjahrgang 2008 geförderten Wohnungen umfasst (§ 32 Absatz 3 Satz 3 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Für die bis 2008 öffentlich geförderten Mietwohnungen errechnet sich die Miete bisher durch Kürzung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) um Abschläge zwischen 10 und bis zu 44 Prozent. Künftig soll diese sogenannte Satzungsmitte nicht höher sein als die OVM abzüglich 10 Prozent.

Von der Satzungsmitte waren – Stand 31.12.2021 – insgesamt 2.354 miet- und belegungsgebundene Wohnungen betroffen (davon 1.689 im Eigentum der GGH). Bei diesen Wohnungen haben jeweils rund ein Drittel Mietabschläge von 10 bis 19 Prozent, 20 bis 29 Prozent und 30 bis 44 Prozent. Bei einem Drittel aller Wohnungen werden sich dementsprechend die bisherigen Mietabschläge stark und bei einem weiteren Drittel spürbar reduzieren. Dies ist gleichwohl verhältnismäßig; die neue Regelung berücksichtigt das Verbot der Überkompensation und verstößt auch nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz.

## **Begründung:**

### **Ausgangssituation**

Im Rahmen der Föderalismusreform und der Einführung des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) beschloss der Heidelberger Gemeinderat zum 21.04.2009 erstmals per Satzung Höchstmieten für die bis 2008 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Zweck der landesgesetzlichen Ermächtigung war die Ablösung der Kostenmiete durch Überführung in ein System, das sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) und damit an den tatsächlichen Mietwerten des örtlichen Wohnungsmarktes orientiert. Die Kostenmiete sollte bis dahin die laufenden Aufwendungen des Vermieters unter Berücksichtigung seiner Finanzierungskosten decken. Sie war maßgeblich von den Förderbedingungen des Landes abhängig, die je nach Förderjahrgang unterschiedlich ausfielen.

In Heidelberg sollte sich die Kostenmiete Stand Dezember 2008 durch die Umstellung nicht erhöhen. Die ab dem 01.01.2009 gültige Satzungsrente entsprach daher faktisch der Kostenmiete. Entsprechend der Systematik für die Kostenmiete wurde ohne Berücksichtigung der einzelnen mietspiegelrelevanten Wohnungsmerkmale für jedes öffentlich geförderte Gebäude eine OVM festgelegt und der Unterschied zur bisherigen Kostenmiete je Gebäude in Prozent ermittelt (zum Beispiel: OVM abzüglich 36 Prozent entsprach der bisherigen Kostenmiete und wurde zur neuen Satzungsrente). Die Prozentabschläge je Gebäude wurden ab diesem Zeitpunkt festgeschrieben. Seither ist die OVM je Wohnung zu ermitteln und nach Abzug des einheitlichen Abschlags je Gebäude, ergibt sich die maximal zulässige Satzungsrente. Obwohl, wie vorgegeben, die OVM als Referenz für die Rente eingeführt wurde, blieb in der Folge der jeweilige aus der Kostenmiete abgeleitete Mietabschlag die bestimmende Größe. In ungefähr einem Drittel aller Gebäude unterscheiden sich daher die Miethöhen, für Laien nicht nachvollziehbar, erheblich von den Wohnwerten laut Mietspiegel.

### **Argumente für einen einheitlichen Mietabschlag von 10 Prozent:**

1. Die momentan noch anzuwendenden teilweise erheblichen Mietabschläge gegenüber der OVM (bis zu 44 Prozent) führen in einem hochpreisigen Mietwohnungsmarkt wie in Heidelberg dazu, dass Haushalte zu groß gewordene öffentlich geförderte Wohnungen nicht mehr für eine bedarfsgerechtere Belegung freimachen. Das eigentliche Ziel der öffentlichen Mietwohnraumförderung, Haushalte in bestimmten Lebensphasen angemessen mit Wohnraum zu versorgen, kann nicht mehr ausreichend erfüllt werden. Tatsächlich haben ehemals große Familien nach Auszug der erwachsenen Kinder in der Regel keinen Anspruch mehr auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung. Für sie ist es unattraktiv, in eine deutlich kleinere, nicht geförderte Wohnung umzuziehen, da die Rente für die kleinere Wohnung regelmäßig höher ausfällt, als die Rente für ihre mittlerweile zu groß gewordene, öffentlich geförderte Wohnung. Eine angemessene Erhöhung der teilweise erheblich unter der OVM liegenden Satzungsrenten, kann ein Anreiz für einen Umzug in eine bedarfsgerechtere Wohnung sein.
2. Künftig soll es die Fälle nicht mehr geben, bei denen sich in benachbarten und vom Wohnwert nahezu gleichwertigen Gebäuden, auf Grund der unterschiedlichen Förderjahrgänge, stark abweichende Renten erhoben werden.

3. Den Extremfall einer öffentlich geförderten Wohnung in einem hochpreisigen Stadtteil, die auf Grund eines hohen Abschlags günstiger ist als eine vergleichbar große Wohnung in einem Stadtteil mit deutlich niedrigerer OVM und einem heute schon sehr geringen Mietabschlag, soll es in Zukunft ebenfalls nicht mehr geben.
4. Der geplante einheitliche Mietabschlag führt auch in Fällen mit bisher hohen Mietabschlägen zu moderaten Mietsteigerungen. Für eine 3-Zimmer-Wohnung in der Hauptstraße mit 90,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt die aktuelle Satzungsmitte 5,24 Euro. Die Reduzierung des aktuellen Mietabschlags von 36 Prozent auf künftig 10 Prozent, kann auf Grund der im Mietrecht festgelegten Kappungsgrenze **erst über einen Zeitraum von zirka 7 Jahren vollständig auf den Mieterhaushalt weitergegeben werden**. Die so innerhalb eines 3-Jahres-Zeitraums entstehenden Mieterhöhungen liegen bei maximal 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Diese Annahmen beruhen auf der momentan noch gültigen Kappungsgrenze von 15 Prozent. Die Bundesregierung plant laut Koalitionsvertrag, diese auf 11 Prozent zu reduzieren.
5. Auch nach vollständiger Umsetzung der Kürzung auf einen einheitlichen 10-prozentigen Mietabschlag bleiben die Mieten durch die Koppelung an die OVM für die regelmäßig älteren Gebäude preiswert und bezahlbar. Bei den WOB-berechtigten Haushalten muss auf Grund der mittlerweile recht hohen Einkommensgrenzen von sehr unterschiedlichen Betroffenheiten in Bezug auf die Mietbelastungen ausgegangen werden. Für transferleistungsempfangende Haushalte werden auch nach Anpassung der Mietabschläge die Kosten der Unterkunft bei einer angemessenen Belegung übernommen. Berechnungen für besonders stark von der Herabsetzung des Mietabschlags betroffene 1- bis 3-Zimmer-Haushalte in einem Gebäude in der Hauptstraße zeigen, dass auch die Mietparteien, deren Einkommen an der für WOBs zulässigen Obergrenze liegen, mit der neuen Satzungsmitte gut zurechtkommen werden.

Etwas anders verhält es sich bei Haushalten mit zirka zwei Dritteln des zulässigen Haushaltseinkommens. Eine Beispielsrechnung zeigt, dass sich in diesen Fällen bei einem Single-Haushalt die bisherige Belastungsquote von 22 auf 24 Prozent erhöhen wird, für einen Zwei-Personen-Haushalt von 29 auf 33 Prozent und für einen Drei-Personen-Haushalt von 35 auf 41 Prozent (Verhältnis Nettoeinkommen – 65 Prozent vom Brutto – zu den Ausgaben für Miete, plus Nebenkosten). Diese Berechnung geht aber von einer sofortigen kompletten Umsetzung des neuen Mietabschlags aus. **Bei bestehenden Mietverhältnissen wird die komplette Umsetzung aber erst zirka Ende 2029 erfolgt sein**. Nach dem heutigen Mietspiegelwert läge die neue Satzungsmitte für die Altstadtwohnung bei 7,37 Euro (siehe Anlage 02). **Verglichen mit neuen öffentlich geförderten Wohnungen ist dieser Wert aktuell immer noch zirka 2 Euro pro Quadratmeter günstiger**.

6. Eine Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete wird bei einem künftigen Abschlag von einheitlich 10 Prozent auf die OVM nicht mehr möglich sein. Die GGH verpflichtet sich in ihrer „Strategie 2035“ dennoch weiterhin regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen in ihrem Wohnungsbestand durchzuführen. Durch die Anpassung der Mietabschläge verbessert sich die wirtschaftliche Situation aller betroffenen Wohnbaugesellschaften, so dass auch ohne die Umlegung der Modernisierungskosten in Zukunft notwendigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich durchgeführt werden können. Von Modernisierungen

im energetischen Bereich werden die Mieterhaushalte durch reduzierte Heizkosten profitieren.

7. Zudem erhöht sich langfristig die Liquidität der in Heidelberg auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt tätigen Unternehmen. Durch diese zusätzlichen Mittel verbessern sich die Möglichkeiten, neuen öffentlich geförderten Mietwohnraum zu schaffen. Die L-Bank verlangt von den Gesellschaften für jedes Förderobjekt mindestens 20 Prozent Eigenmittel einzubringen.

Der einheitliche Mietabschlag verstößt aus den dargelegten Gründen nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz und ist verhältnismäßig.

### **Verbot der Überkompensation – § 7 Absatz 3 LWoFG und Auswirkungen auf die Wohnungsbaugesellschaften**

Die Frage einer europarechtlich verbotenen Überkompensation der Nachteile für Wohnungsbauunternehmen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung durch die Mehreinnahmen aus dem geplanten niedrigeren einheitlichen Mietabschlag, lässt sich im Einzelnen nicht genau feststellen, da die Gesellschaften seit Einführung der Satzungsmitte nicht mehr verpflichtet sind, die Daten für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmitte zu erheben. Nach der **gesetzlichen Grundregel** wird ein einheitlicher Mietabschlag von 15 Prozent vorgeschrieben (§ 32 Absatz 3 Satz 4 LWoFG), wenn Kommunen keine Satzungsmitte beschließen. Eine europarechtliche Überkompensation sieht der Gesetzgeber hierin nicht. Da die Modernisierungskosten zudem nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden können, ist davon auszugehen, dass die von der Stadt nur um 5 Prozentpunkte abweichende Regelung im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union steht.

### **Auswirkungen auf die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH)**

Bezogen auf die von der Satzungsmitte betroffenen 1.689 Wohnungen der GGH, welche rund 70 Prozent der Wohnungen in dieser Kategorie ausmachen, liegt die künftige Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche durch die Anpassung der Satzungsmitte nach Angaben der GGH bei monatlich 6,47 Euro. Derzeit ist dieser Mittelwert zirka ein Euro niedriger. Diese Miete läge zirka 3 Euro unter der aktuell gültigen Erstvermietungsmiete für neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum.

Durch einen einheitlichen Mietabschlag von 10 Prozent kann die GGH nach ihrer **„Strategie 2035“** **das Wohnungsangebot für WOB-Haushalte auf ihren kompletten Wohnungsbestand erweitern**. Für Neu-/Erstvermietungen werden sowohl die Neuregelungen zur „Satzungsmiete“ als auch der Mietnachlass der GGH sofort nach Inkrafttreten der Neufassung der Satzung Anwendung finden. Bei bestehenden Mietverhältnissen erfolgt in beiden Fällen die erstmalige Anwendung bei der nächsten Mietpreisanpassung. Künftig könnten also deutlich mehr wohnberechtigte Haushalte bei der GGH in den Genuss eines Mietabschlages / vergünstigten Miete kommen. Durch die insgesamt höheren Mieteinnahmen verbessert sich zudem die Liquidität der GGH, wodurch es ihr ermöglicht wird, mehr Wohnraum im öffentlich geförderten Neubausegment für WOB-Haushalte im oberen Einkommenssegment zu schaffen. Die Aktualisierung der Satzungsmiete ist eine Grundvoraussetzung zur Umsetzung der „GGH-Strategie 2035“, die sich insbesondere im Wohnungsbestand mehr Miet- und Flächengerechtigkeit zum Ziel gesetzt hat (siehe Drucksache 0075/2021/AN).

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

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

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

#### Der positiven Wirkung

- Mehr Dynamik und damit verbunden eine größere Miet- und Flächengerechtigkeit.
- Reduzierung der Fehlbelegungsquote.
- Erhöhung des für WOB-Haushalte zur Verfügung stehenden bezahlbaren Wohnraums.

#### Steht als negative Auswirkung

- die Erhöhung der bisher überwiegend sehr niedrigen Satzungsmiete auf ein immer noch preisreduziertes Mietniveau gegenüber.

Die positive Wirkung der Maßnahme überwiegt die Nachteile.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Neufassung 2022)
02	Fallbeispiele zur Neufassung der Satzungsmitte
03	Satzung über die zulässige Miete für geförderte Wohnungen (Altfassung 2009)
04	Tabelle mit den 2009 eingefrorenen Mietabschlägen je Gebäude