

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 01. August 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	02.05.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	27.06.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	04.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• 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.

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 02.05.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 2.5.2023

TOP 3 Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen Beschlussvorlage 0100/2023/BV

Als Tischvorlagen liegen sowohl der Antrag der **Fraktion DIE LINKE** (siehe Anlage 05 zur Vorlage) als auch der Antrag der **SPD-Fraktion** (siehe Anlage 06 zur Vorlage) vor.

Als weitest gehender Antrag wird zunächst der **Antrag** der **SPD-Fraktion** behandelt. Stadtrat Emer erläutert, dass es der SPD wichtig wäre, zunächst die gestellten Fragen zu klären und die Vorlage deshalb in den nächsten Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit zu verschieben.

Die anwesenden Stadträte stimmen dem in der folgenden Diskussion grundsätzlich zu, die Meinungen gehen jedoch auseinander, ob die Vorlage vor dem nächsten Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit (27.06.) im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss – am 23.05. wie beabsichtigt – oder erst nach dem nächsten Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit – am 04.07.2023 behandelt werden soll. Die Verwaltung wird diesbezüglich um Klärung gebeten.

Bürgermeisterin Jansen lässt abschließend über den **Antrag** der **SPD-Fraktion** abstimmen:

Die Verwaltung wird gebeten, bis zur Beratung im nächsten Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit Ausarbeitungen zu den folgenden Punkten bzw. Fragen nachzureichen:

- Darstellung der Wohneinheiten nach Zimmeranzahl und Belegung. Wie viele Menschen leben in einer Wohnung? Wie viele „große“ Wohnungen sind laut Argument 1 (Vgl. Drucksache 0100/2023/BV, S. 3.1) unterbelegt?
- Darstellung, welche Auswirkung eine Anpassung der Abschläge von benachbarten Gebäuden auf den mittleren oder geringsten Abschlag für Auswirkungen hätte.
- Vergleich mit Regelungen in anderen Städten, z.B. Karlsruhe, Freiburg, Mannheim, Stuttgart.
- Vergleich der 15%-Regel mit 10%-Abschlag

- Ist es möglich, die unterschiedlichen Einheiten unterschiedlich zu behandeln? Laut Vorlage sind je 1/3 mit einem Abschlag von ca. 10-20%, 20-30% und 30-44% betroffen. Festlegung drei unterschiedlicher Abschläge nach Gebäudeklasse wie beispielsweise 10, 20 und 30%
- Angemessenheit der Miete: Bei WOB-Besitz für die jeweilige Wohnung 30% Abzug, ansonsten 10% Abzug (oder kein Abzug).
- Ist es möglich, eine Wohnung unterschiedlich zu behandeln: Die Fläche x als angemessenen Wohnraum mit einer um Abschlag geminderte Miete, die übrige Fläche nach ortsüblicher Vergleichsmiete?

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Der Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, Herr Hornung, sowie der zuständige Abteilungsleiter, Herr Großkinsky, weisen vorsorglich darauf hin, dass vermutlich nicht alle Fragen beantwortet werden können.

Über den **Antrag der Fraktion DIE LINKE** (siehe Anlage 05 zur Vorlage) wird im Folgenden nicht mehr beraten.

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit:

Der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit empfiehlt 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).

Damit ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung wird bis zum nächsten Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit gebeten, Ausarbeitungen zu den folgenden Punkten bzw. Fragen nachzureichen:

- ***Darstellung der Wohneinheiten nach Zimmeranzahl und Belegung. Wie viele Menschen leben in einer Wohnung? Wie viele „große“ Wohnungen sind laut Argument 1 (Vgl. Drucksache 0100/2023/BV, S. 3.1) unterbelegt?***
- ***Darstellung, welche Auswirkung eine Anpassung der Abschläge von benachbarten Gebäuden auf den mittleren oder geringsten Abschlag für Auswirkungen hätte.***
- ***Vergleich mit Regelungen in anderen Städten, z.B. Karlsruhe, Freiburg, Mannheim, Stuttgart.***
- ***Vergleich der 15%-Regel mit 10%-Abschlag***
- ***Ist es möglich, die unterschiedlichen Einheiten unterschiedlich zu behandeln? Laut Vorlage sind je 1/3 mit einem Abschlag von ca. 10-20%, 20-30% und 30-44% betroffen. Festlegung drei unterschiedlicher Abschläge nach Gebäudeklasse wie beispielsweise 10, 20 und 30%***
- ***Angemessenheit der Miete: Bei WOB-Besitz für die jeweilige Wohnung 30% Abzug, ansonsten 10% Abzug (oder kein Abzug).***
- ***Ist es möglich, eine Wohnung unterschiedlich zu behandeln: Die Fläche x als angemessenen Wohnraum mit einer um Abschlag geminderte Miete, die übrige Fläche nach ortsüblicher Vergleichsmiete?***

gezeichnet
Stefanie Jansen
Bürgermeisterin

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 27.06.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 27.06.2023

TOP 1 Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen Beschlussvorlage 0100/2023/BV

Als Tischvorlagen liegen sowohl der **Antrag** der Fraktion **DIE LINKE** (siehe Anlage 08 zur Vorlage) als auch der **Antrag** der **SPD-Fraktion** (siehe Anlage 09 zur Vorlage) vor.

Der Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, Herr Hornung, sowie der zuständige Abteilungsleiter, Herr Großkinsky, erläutern die Antworten zu den im Ausschuss am 02. Mai gestellten Fragen (siehe Anlage 07 zur Vorlage).

Die Aktualisierung der Satzungsmitte ist im Übrigen eine Grundvoraussetzung zur Umsetzung der „GGH-Strategie 2035“, die sich insbesondere im Wohnungsbestand mehr Miet- und Flächengerechtigkeit zum Ziel gesetzt hat.

In der folgenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Kiziltas, Stadtrat Emer, Stadtrat Sanwald, Stadtrat Zieger, beratendes Mitglied Lindemann, Stadträtin Stolz

Die Diskussion hat folgenden Inhalt:

- Die sich zu Wort meldenden Stadträte stimmen darin überein, dass es Mietengerechtigkeit und eine soziale Lösung brauche.
- Eine der Ideen, dass Haushalte zu groß gewordene öffentlich geförderte Wohnungen für eine bedarfsgerechtere Belegung freimachen, um damit das eigentliche Ziel der öffentlichen Mietwohnraumförderung, Haushalte in bestimmten Lebensphasen angemessen mit Wohnraum zu versorgen, zu verfolgen, werde deshalb befürwortet.
- Allerdings stünden in Heidelberg viel zu wenige kleine Wohnungen zur Verfügung, die erwartete Fluktuation werde deshalb nicht eintreten; insgesamt gebe es viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum.
- Die Diskussion über die Satzungsmitte sei beim Beschluss über die GGH-Strategie 2035 im Übrigen bewusst zurückgestellt worden.
- Die Reduzierung der aktuellen Mietabschläge auf künftig einheitlich 10 Prozent sei zu viel, auch wenn diese auf Grund der im Mietrecht festgelegten Kappungsgrenze erst über einen Zeitraum von mehreren Jahren vollständig auf den Mieterhaushalt weitergegeben werden könne.
- Auch eine Sonderregelung für einzelfallbezogene Härtefälle müsse in Betracht gezogen werden.
- Problematisch sei, dass sich der Mietspiegel nur an Neuvertragsmieten orientiere; dadurch könne sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur erhöhen.
- Es sei von Interesse, wie hoch die Mindereinnahmen der GGH ausfielen, wenn der einheitliche Mietabschlag künftig auf 15 % statt auf 10 % festgelegt würde.
- Eine Variante wäre auch, den Mietabschlag in den ersten 3 Jahren zunächst auf 15 % festzuschreiben, und erst ab dem 4. Jahr die 10%-Regelung umzusetzen.

Am Ende der Diskussion stellt sich die folgende Frage:

- Ist es rechtlich zulässig, in der Satzung zu regeln, dass die Kappungsgrenze in Stufen von 5 % pro Jahr umgesetzt wird?

Bürgermeisterin Jansen und das Amt für Baurecht und Denkmalschutz **sagen zu, diese Fragen in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 04.07.2023 zu beantworten.**

Stadtrat Emer für die **SPD-Fraktion** und Stadträtin Kiziltas für die **Fraktion DIE LINKE** stellen daraufhin ihre **Anträge** in Erwartung dieser Antwort bis zu diesem Ausschuss **zurück**.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird anschließend nicht mehr zur Abstimmung gestellt.

Es ergeht jedoch der Auftrag, bis zum Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 04.07.2023 die folgende Frage zu klären:

- ***Ist es rechtlich zulässig, in der Satzung zu regeln, dass die Kappungsgrenze in Stufen von 5 % pro Jahr umgesetzt wird?***

gezeichnet
Stefanie Jansen
Bürgermeisterin

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 04.07.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 04.07.2023

14 Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen Beschlussvorlage 0100/2023/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und berichtet über das Ergebnis der Vorstandssitzung der Gesellschaft für Grund und Hausbesitz (GGH) am Vortag. Die GGH wolle sich freiwillig auf eine Erhöhung um 90 Cent je Quadratmeter bis 2029 beschränken und ein sozialverträgliches Umsetzungskonzept dazu erstellen, insbesondere bezüglich der Anzahl und Gestaltung der Stufen der Erhöhung.

Zunächst werden von Erstem Bürgermeister Odszuck und Herr Großkinsky, Mitarbeiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, Fragen aus dem Gremium zur Zusammensetzung der betroffenen Wohnungsanzahl und die Eigentümerstruktur beantwortet. Es wird erläutert, dass die Selbstbeschränkung die GGH, und damit den größten Teil der Wohnungen betreffe. Die weiteren Eigentümer und Eigentümerinnen können dazu nicht verpflichtet werden. Dies käme einem Rechtsgeschäft zu Lasten Dritter gleich. Zur Frage aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales wird erläutert, dass die gesetzliche Regelung zur Kapazitätsgrenze durch eine Satzung nicht geändert werden könne. Es handle sich um einen Eingriff in das Eigentumsrecht, dies stehe unter Gesetzesvorbehalt.

An der folgenden Diskussion beteiligen sich:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Leuzinger, Stadtrat Sanwald

Es werden im Wesentlichen folgende Argumente vorgetragen.

- Der Kompromissvorschlag der GGH wird begrüßt, damit könne man der Vorlage zustimmen.
- Im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt sei der geplante Anstiegszielwert moderat. Wichtig sei, dass es keine drastischen Mieterhöhungen gebe.
- Es bleibe eine Belastung der Betroffenen.
- Es wird bezweifelt, dass es eine große Zahl an Umzugswilligen geben werde.
- Es sei wichtig, dass die GGH die Mittel für neue Investitionen erhalte.
- Eine Unterstützung bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung würde begrüßt, ebenso eine Möglichkeit, soziale Härten zu vermeiden. Ein Anreizprogramm werde benötigt.

- Man könne überlegen, eine freiwillige Einkommensprüfung anzubieten und wie in der Südstadt die Miete auf 30 % des Einkommens zu beschränken.
- Die Satzung führe zu mehr Gerechtigkeit.

Erster Bürgermeister Odszuck weist darauf hin, dass die Anpassung der GGH die Möglichkeit biete, neue preisgebundene Wohnungen zu erstellen, dies sei Gegenstand der beschlossenen Strategie gewesen. Die Anpassung betreffe nur Bestandsmieter keine Neuvermietungen. Das Konzept in der Südstadt werde aktuell getestet, die Erfahrungen solle man abwarten, bevor es auf andere Bereiche ausgeweitet werde.

Stadtrat Zieger stellt den angekündigten **Antrag** der Fraktion Die Linke (Anlage 08 zur Drucksache 0100/2023/BV) in folgender Form:

Der geplante einheitliche Mietabschlag wird statt auf 10 Prozent auf 20 Prozent festgelegt.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 03:10:01 Stimmen

Stadtrat Michelsburg stellt den angekündigten **Antrag** der SPD-Fraktion (Anlage 09 zur Drucksache 0100/2023/BV):

- Der Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird entsprechend der gesetzlichen Grundregel auf 15% festgelegt.
- Die Betroffenen Mieter*Innen sollen frühzeitig und transparent über die Änderungen der Satzungsmieten informiert werden.
- Es sollen dazu flankierend Überlegungen zu einem Anreizsystem bei Wohnungstausch angestrengt werden (wie zum Beispiel frühzeitiges Angebot kleinerer Wohnungen durch die GGH an diejenigen, die in einer größeren Wohnung wohnen oder Unterstützung beim Umzug.)

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 05:08:01 Stimmen

Erster Bürgermeister Odszuck stellt nun mit Hinweis auf den Kompromissvorschlag der GGH den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:03:01 Stimmen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses: (Arbeitsauftrag in fett gehalten)

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt 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).

Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung soll darauf hinwirken, dass die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz ein sozialverträgliches Konzept, bezüglich der Anzahl und Gestaltung der Stufen der Erhöhung, erstellt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 10 Nein 03 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023

35 Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen Beschlussvorlage 0100/2023/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 04.07.2023 und den dort erteilten Arbeitsauftrag hin.

Stadtrat Michelsburg spricht sich gegen den von der Verwaltung vorgeschlagenen 10%igen Mietabschlag aus und ruft den bereits im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss von der **SPD-Fraktion** gestellten **Antrag** (Anlage 09 zur Drucksache 0100/2023/BV) nochmals auf und begründet diesen:

- Der Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird entsprechend der gesetzlichen Grundregel auf 15% festgelegt.
- Die betroffenen Mieter/Mieterinnen sollen frühzeitig und transparent über die Änderungen der Satzungsrenten informiert werden.
- Es sollen dazu flankierend Überlegungen zu einem Anreizsystem bei Wohnungstausch angestrengt werden (wie zum Beispiel frühzeitiges Angebot kleinerer Wohnungen durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) an diejenigen, die in einer größeren Wohnung wohnen oder Unterstützung beim Umzug.)

Im Laufe der Aussprache stellt Stadträtin Mirow von der Fraktion **DIE LINKE** folgenden **Antrag** (siehe Anlage 10 zur Drucksache 0100/2023/BV) und begründet diesen:

1. Der Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf 20% (behelfsweise entsprechend der gesetzlichen Grundregel auf 15%) festgelegt.
2. Es erfolgt eine Absenkung der Kappungsgrenze auf maximal 10%. Dadurch wird gewährleistet, dass die aktuell vereinbarten Mieten innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als maximal 10% steigen dürfen. Im Jahre 2023 dürfen die Mieten um maximal 5% steigen.

3. Mieterhöhungen können nicht dann geltend gemacht werden, wenn die satzungsgemäße neue Miete dazu führt, dass die Wohnung für Mieter/Mieterinnen nach den Vorgaben zu den angemessenen Kosten einer Unterkunft nicht angemessen ist und der Mieter/Mieterinnen dadurch in die Gefahr geraten, die Wohnung zu verlieren.
4. Die betroffenen Mieter/Mieterinnen sollen frühzeitig und transparent über die Änderungen der Satzungsmieten informiert werden.
5. Es sollen dazu flankierend Überlegungen zu einem Anreizsystem bei Wohnungstausch angestrengt werden. Dazu zählen zum Beispiel ein frühzeitiges Angebot kleinerer Wohnungen durch die GGH an diejenigen, die in einer größeren Wohnung wohnen oder Unterstützung beim Umzug.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Zieger, Stadträtin Mirow, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Sanwald, Stadträtin Stolz, Stadtrat Eckert, Stadtrat Geschinski

In der Diskussion geht es im Wesentlichen um folgende Themen:

- Höhe des Mietabschlages
- Fehlbelegungen
- schriftliche Konkretisierung für ein sozialverträgliches Konzept (Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 04.07.2023)
- Anreizsystem bei Wohnungstausch
- Rechtzeitige Information und Transparenz bei Mieterhöhungen

Erster Bürgermeister Odszuck und Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner gehen nochmal auf die Vorlage ein und betonen, dass es der GGH um eine Mieten- und Flächengerechtigkeit im gesamten Wohnungsbestand gehe. Hierfür müsse man jedoch die derzeit teilweise extrem niedrigen Mieten moderat anpassen.

Stadtrat Rothfuß stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Ende der Redeliste

Der Antrag wird von einer ausreichenden Anzahl von Mitgliedern unterstützt.

Stadtrat Sanwald ist der Ansicht, dass – nach Vorlage eines guten Konzeptes der GGH zur Abfederung sozialer Härtefälle – möglicherweise einem Mietabschlag von 10% zugestimmt werden könne.

Abschließend ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den **Punkt 1 des Antrags** der Fraktion **DIE LINKE** (Anlage 10 zur Drucksache 0100/2023/BV) wie folgt auf

Der Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf 20% festgelegt

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 5 Ja-Stimmen

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft daraufhin **den ersten Punkt des Antrages** der **SPD-Fraktion** (Anlage 09 zur Drucksache 0100/2023/BV) auf, der inhaltlich identisch ist mit dem Punkt 1 behelfsweise der Fraktion DIE LINKE (Anlage 10 zur Drucksache 0100/2023/BV):

Der Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird entsprechend der gesetzlichen Grundregel auf 15% festgelegt

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen mit 18 Nein-Stimmen

Im Anschluss ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner **den Punkt 3** des **Antrages** der Fraktion **DIE LINKE** (Anlage 10 zur Drucksache 0100/2023/BV) auf:

Mieterhöhungen können nicht dann geltend gemacht werden, wenn die satzungsgemäße neue Miete dazu führt, dass die Wohnung für Mieter/Mieterinnen nach den Vorgaben zu den angemessenen Kosten einer Unterkunft nicht angemessen ist und der Mieter/Mieterinnen dadurch in Gefahr geraten, die Wohnung zu verlieren.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt mit 5 Ja-Stimmen

Danach lässt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner über **Punkt 4 und 5** des **Antrages** der Fraktion **DIE LINKE** (Anlage 10 zur Drucksache 0100/2023/BV) abstimmen:

- Die betroffenen Mieter/Mieterinnen sollen frühzeitig und transparent über die Änderungen der Satzungsrenten informiert werden.
- Es sollen dazu flankierend Überlegungen zu einem Anreizsystem bei Wohnungstausch angestrengt werden (wie zum Beispiel frühzeitiges Angebot kleinerer Wohnungen durch die GGH an diejenigen, die in einer größeren Wohnung wohnen oder Unterstützung beim Umzug.)

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Stadtrat Sanwald von der **Fraktion Bündnis 90/Die Grünen** stellt folgenden

Antrag:

Die GGH wird aufgefordert, ein Konzept zu erarbeiten, das die sozialen Härtefälle berücksichtigt und soziale Härten abfedert. Bei Akzeptanz durch das Gremium kann gegebenenfalls der bis dahin geltende beschlossene Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 15% auf 10% reduziert werden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen mit 2 Enthaltungen

Im Anschluss stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Berücksichtigung der soeben beschlossenen Änderungen zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen und Arbeitsauftrag fett dargestellt):

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) mit folgenden Änderungen:

Der Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird entsprechend der gesetzlichen Grundregel auf 15% festgelegt.

Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die betroffenen Mieter/Mieterinnen sollen frühzeitig und transparent über die Änderungen der Satzungsrenten informiert werden.

Es sollen dazu flankierend Überlegungen zu einem Anreizsystem bei Wohnungstausch angestrengt werden (wie zum Beispiel frühzeitiges Angebot kleinerer Wohnungen durch die GGH an diejenigen, die in einer größeren Wohnung wohnen oder Unterstützung beim Umzug.)

Die GGH wird aufgefordert, ein Konzept zu erarbeiten, dass die sozialen Härtefälle berücksichtigt und soziale Härten abfedert. Bei Akzeptanz durch das Gremium kann gegebenenfalls der bis dahin geltende beschlossene Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 15% auf 10% reduziert werden.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 4

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 Satzungsmiete 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 Satzungsmiete). 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 Satzungsmiete. Obwohl, wie vorgegeben, die OVM als Referenz für die Miete 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 Miete für die kleinere Wohnung regelmäßig höher ausfällt, als die Miete für ihre mittlerweile zu groß gewordene, öffentlich geförderte Wohnung. Eine angemessene Erhöhung der teilweise erheblich unter der OVM liegenden Satzungsmieten, 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 Mieten 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 m² Wohnfläche beträgt die aktuelle Satzungsmiete 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 Betroffenenheiten 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 Mieterparteien, deren Einkommen an der für WOBs zulässigen Obergrenze liegen, mit der neuen Satzungsmiete 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 Satzungsmiete 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

Drucksache:

0100/2023/BV

00351943.docx

...

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 Mietabschlags / 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 Einkommensegment 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

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:

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:

Nummer:	Bezeichnung
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
05	Sachantrag der Fraktion Die Linke vom 02.05.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 02.05.2023)
06	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 02.05.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 02.05.2023)
07	Beantwortung des Arbeitsauftrages aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 02.05.2023
08	Sachantrag der Fraktion Die Linke vom 27.06.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 27.06.2023)
09	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 27.06.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 27.06.2023)
10	10_Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 19.07.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023)