

Stellungnahme zu Sachanträgen der Fraktionen „DIE LINKE“ und der SPD zu TOP 3 „Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen“ aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 02.Mai 2023

Sachantrag der Fraktion „DIE LINKE“

Die Beschlussvorlage soll wie folgt modifiziert werden:

1. Personen, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WOB) haben, werden von der neuen Regelung ausgenommen, so dass es weiterhin keine Veränderungen bei der Miethöhe gibt.
 - Durch die seit einigen Jahren geltenden relativ hohen WOB-Einkommensgrenzen hat sich nicht nur die Zahl der berechtigten Haushalte stark erhöht, sie führt auch zu einer enormen Spreizung der monetären Belastbarkeit innerhalb der bezugsberechtigten Haushalte. Ein Ein-Personen- Haushalt ist bis zu einem maximalen Monats-Bruttoeinkommen von 4.500 Euro zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt. Da die Belastungs-Betroffenheiten innerhalb dieser Einkommensspreizung sehr unterschiedlich ausfallen, wäre eine undifferenzierte Umsetzung von Punkt 1 des Sachantrags aus Sicht der Verwaltung nicht gerechtfertigt.
 - Nur auf die finanzielle Anspruchsberechtigung für einen WOB abzuheben lässt die Konstellationen außer Acht, in denen Personen auf Grund ihres niedrigen Einkommens Anspruch auf einen WOB hätten, aber in einer deutlich zu großen Wohnung leben. Im Falle eines Erstbezugs hätten diese Mieterhaushalte keine Berechtigung für den Bezug einer solchen Wohnung. Es wäre eher anzustreben, dass diese Haushalte in eine angemessenere Wohnung umziehen.
 - Anmerkung: Aktuell sind die Chancen für einen Umzug aus einer deutlich zu großen älteren öffentlich geförderten Wohnung in eine angemessenere kleinere sehr gering. Auf Grund der sehr niedrigen Fluktuation bei der GGH in diesem Wohnungssegment fast unmöglich. Diese Situation würde sich nach Einführung der neuen Satzungsmitiete durch die Strategie 2035 deutlich verändern, da sich das Wohnungsangebot auch bei kleineren Wohnungen für WOB-Haushalte deutlich erhöhen würde.
 - Es ist davon auszugehen, dass durch die Realisierung dieses Antrags die „Strategie 2035“ der GGH nicht mehr umsetzbar sein wird und damit die enorme Ausweitung des Angebots von bezahlbarem Wohnraum besonders für WOB-HH nicht mehr möglich wäre.
2. Es wird ein Konzept erarbeitet, das sicherstellt, dass kleine und mittlere Einkommen nicht zusätzlich belastet werden. Die Sozialverbände sind in diesen Prozess miteinzubeziehen.

- Eine zusätzliche Belastung der unteren Einkommensgruppen innerhalb der WOB- berechtigten Haushalte ist nicht gegeben, da die Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger die zu erwartenden Mieterhöhungen aus der Anpassung der Satzungsmieten zu 100 Prozent abdecken werden. Die bereits vor Jahren erfolgte deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen für Wohngeld- beziehende Haushalte wirkt in diesem Zusammenhang ebenfalls entlastend.
- Der Beispielsfall in der Hauptstraße mit einem derzeitigen Satzungsabschlag von 36 Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete, wäre als 1-Zimmer-Appartement maximal von der Änderung der Satzungsmiete betroffen. Innerhalb von 3 Jahren würde sich die Miete für die 41,4 m² Wohnfläche um 0,88 €/m² erhöhen auf 6,74 €/m². Diese Miete bliebe danach 3 Jahre unverändert (siehe Anlage 2 zur Vorlage).
- Die entstehende Mehrbelastung rechtfertigt aus Sicht der Verwaltung keine aufwändige Erarbeitung eines separaten Konzepts um mittlere Einkommen zu entlasten, die über den bestehenden Transferleistungshilfen im Wohnbereich hinausgehen. Durch die geplante Reduzierung der Kappungsgrenze wird die Umsetzung der Mieterhöhungen weiter abmildern.
- Ein Ziel der Änderung der Satzungsmiete ist es, einen Anreiz zu schaffen, Wohnungen, die über die Jahre zu „groß“ wurden, durch einen Umzug in eine kleinere und angemessenere Wohnung für eine bedarfsgerechtere Anschlussnutzung frei zu machen. Familientaugliche öffentlich geförderte Wohnungen sollten während der Bindungslaufzeit so vielen Familien wie möglich temporär angemessenen Wohnraum bieten. Nicht die Wohnung soll sich dem Bedarf anpassen, sondern die Nutzer sollten dies tun. Das kann auch nur ansatzweise funktionieren, wenn der betroffene Haushalt von der Änderung der Satzungsmiete angemessen finanziell belastet wird, wenn die Wohnung unangemessen groß ist. Unterstützungsleistungen, die unangemessen große Wohnungen bezuschussen, sind hier nicht zielführend. Da die entstehenden Mieterhöhungen durch Transferleistungen und regulierende gesetzliche Regelungen wie die Kappungsgrenze teilweise über mehrere Jahre gestreckt sozialverträglich umgesetzt werden, kann von einer eigentlich ausgewogenen Balance zwischen Sozialverträglichkeit und vernünftiger Steuerung einer bedarfsgerechten Belegung öffentlich geförderter Wohnung gesprochen werden.

Sachantrag der SPD Gemeinderatsfraktion

Ausarbeitungen zu folgenden Punkten bzw. Fragen:

1. 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?
 - Über die genaue Bewohnerzahl liegen der Verwaltung keine Daten vor. Für die Überwachung der korrekten Belegung hat der Auszug von haushaltsangehörigen Kindern keine Relevanz. Das trifft im Übrigen auch auf die GGH-Datenlage zu. Daher kann auch keine verlässliche Aussage über die Anzahl tatsächlich unterbelegten Wohnungen gemacht werden.
2. Darstellung, welche Auswirkung eine Anpassung der Abschläge von benachbarten Gebäuden auf den mittleren oder geringsten Abschlag für Auswirkungen hätte.
 - Die Satzungsmiete sieht zum Beispiel für die Wohnungen in den benachbarten Gebäuden Emmertsgrundpassage 31 einen 10% igen und für die Hausnummer 32 einen 30% igen Abschlag vor. Die OVM 2022 beträgt jeweils 6,36 €/m². Bei einem gemittelten Abschlag für beide Objekte von 15% würde sich im ersten Fall die aktuelle Satzungsmiete sogar reduzieren und im zweiten Gebäude würde sich die Miete bezogen auf die nächsten ca. 7 Jahre um insgesamt 0,95 €/m² erhöhen. Auf Grund der gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbegrenzung (Kappungsgrenze) ist jedoch für den ersten 3-Jahres Erhöhungszeitraum nur eine maximale Erhöhung pro m² Wohnfläche monatlich in Höhe von 0,67 € möglich. Das entspricht im Übrigen exakt der Erhöhungsmöglichkeit die sich bei einer künftigen Abschlagshöhe von 10% auf die OVM ergeben würde. Es macht also keinen Unterschied, für die Belastungserhöhung in den ersten 3 Jahren, ob der künftige Mietabschlag bei 10 oder 15% liegt, da die verzögerte Weitergabe der Mieterhöhung zu diesem abgemilderten Ergebnis führt.
3. Vergleich mit Regelungen in anderen Städten, z.B. Karlsruhe, Freiburg, Mannheim, Stuttgart.
 - Die Stuttgarter haben das gleiche Prinzip bei der Festsetzung der Satzungsmiete wie wir in Heidelberg gewählt. Die Abschläge der früheren Kostenmiete wurden dort ebenfalls „eingefroren“. Die zuständige Stelle will nun unsere Vorlagenbegründung zum Anlass nehmen, ihre seit ca. 15 Jahren unveränderte Satzungsmiete zu überarbeiten.
 - In Mannheim gilt ein einheitlicher Mietabschlag von 10% auf die OVM.
 - In Freiburg gilt bis auf einige Ausnahmen ein einheitlicher Mietabschlag von 25%.

- In Karlsruhe sieht die Satzung nur für einen Teil der geförderten Objekte Mietabschläge zwischen 11 % bis 30% vor. Für die übrigen Gebäude gilt ein einheitlicher Mietabschlag von 10%.

Zusatzinfo:

- In Ulm gilt ein einheitlicher Mietabschlag von 10% auf die OVM.

Bei einem Vergleich mit anderen Städten sollte nicht vergessen werden, dass nur in Heidelberg der größte Bestandhalter der betroffenen öffentlich geförderten Wohnungen durch die Anpassung der bisherigen Satzungsmitte das Wohnungsangebot für WOB-Haushalte auf den kompletten Wohnungsbestand erweitern kann.

4. Vergleich der 15%-Regel mit 10% Abschlag.

- Im bereits erwähnten Beispiel zweier benachbarter Objekte im Emmertsgrund führt ein 10-prozentiger Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 6,36 € zu folgendem Ergebnis: Die aktuelle Satzungsmitte erhöht sich von 4,45 € im ersten Schritt um 0,67 auf 5,12 €/m² Wfl. monatlich. Dieser Betrag würde dann wegen der gesetzlichen Kappungsgrenze 3 Jahre unverändert bleiben. Bei Umsetzung der geplanten 11 % Kappungsgrenze läge die erhöhte Miete für 3 Jahre bei 4,94 €.

Bei einem 15-prozentigen Mietabschlag läge die Erhöhung unter den obigen sonstigen Bedingungen im ersten Schritt ebenfalls bei 0,67 und würde somit zur gleichen höheren Miete von 5,12 € für die nächsten 3 Jahre führen.

Erst in der darauf folgenden 3-jährigen Erhöhungsperiode zeigt sich der Unterschied. Bei dem 10-%igen Abschlag wäre rein rechnerisch eine Erhöhung um 0,60 auf die zu erreichende neue Abschlagsmitte von 5,72 €/m² Wfl. mtl. fällig. Im Falle eines 15-%igen Abschlags wäre eine Erhöhung von rechnerisch 0,29 auf die neue Abschlagsmitte von 5,41 €/m² Wfl. mtl. fällig.

5. 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%
- Die Systematik für die Änderung der Satzungsmiten sieht bei Abweichung von den Prozentabschlägen, die auf Basis der bis 2008 geltenden Kostenmitte erfolgt, einen **einheitlichen Mietabschlag** für alle von der Satzungsmitte betroffenen Objekte vor.

6. Angemessenheit der Miete: Bei WOB-Besitz für die jeweilige Wohnung 30% Abzug, ansonsten 10% Abzug (oder kein Abzug).
 - Es gilt der Grundsatz der Einheitlichkeit, siehe 5. und darüber hinaus ist ein Mindestabschlag von 10% auf die OVM vorgegeben, dieser darf nicht unterschritten werden.

7. 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?
 - Wegen der Vorgaben der Einheitlichkeit ist diese an und für sich gute Idee nicht umsetzbar. Das wäre eine sinnvolle Kombination zwischen Objekt- und Subjektförderung, welche die landesgesetzlichen Vorgaben leider nicht zulassen.