

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 9 2 / 2 0 2 3 / B V

Datum:
23.10.2023

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	14.11.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	21.11.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	14.12.2023	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 geänderte Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023 wurde die Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen beschlossen. Als Höchstbetrag wurde die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Abschlag von 15 Prozent anstatt des von der Verwaltung vorgeschlagenen Abschlags von 10 Prozent beschlossen.

Die Verwaltung stellte bei der Überarbeitung der Satzung fest, dass § 5 Absatz 3 der Satzung (Erhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierung) auf den in § 4 Absatz 2 festgesetzten Höchstbetrag (ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Abschlag von 15 Prozent) verweist. Nach § 32 Absatz 3 Satz 7 Landeswohnraumförderungsgesetz darf bei einer Modernisierung der Höchstbetrag aber so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Verwaltung schlägt vor, dass der Höchstbetrag nach Modernisierung sich an der gesetzlichen Regelung orientieren soll.

Begründung:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2023 wurde die Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen mit der Änderung beschlossen, dass die Miete maximal der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 15 Prozent entsprechen darf. Von der Verwaltung als Höchstbetrag vorgeschlagen worden war die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 Prozent (DS 0100/2023/BV).

Bei Überarbeitung der Satzung stellte die Verwaltung fest, dass § 5 Absatz 3 der Satzung auf den § 4 Absatz 2 verweist. Dies würde bedeuten, dass bei einer Modernisierung die nach § 32 Absatz 3 Satz 7 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) mögliche Erhöhung der Miete (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 10 Prozent) in der Satzung nicht vorgesehen wäre.

Die beschlossene Neufassung der Satzung (insbesondere § 5 Absatz 3 der Satzung) verstößt nicht gegen das Landeswohnraumförderungsgesetz. Sie schränkt jedoch die Möglichkeit, Modernisierungskosten umzulegen, stärker ein als die gesetzliche Regelung. Die am 20.07.2023 beschlossene Neufassung der Satzung würde zur Folge haben, dass Vermietende keine Möglichkeit haben, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieterhaushalte umzulegen.

Im Zuge der Diskussion um die Änderung des § 4 Absatz 2 war § 5 Absatz 3 („Erhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierung“) nicht thematisiert worden. Es ist deshalb unklar, ob der Gemeinderat bei einer Modernisierung eine moderate Erhöhung der Miete zulassen möchte oder nicht.

Durch die mit der geänderten Neufassung vorgesehenen Erhöhungsmöglichkeit bei Modernisierung soll es für Vermietende einen- wenn auch nur kleinen - Anreiz geben, während der Bindungsdauer die Wohnungen zu modernisieren.

Für Mieterhaushalte entsteht hierdurch eine Chance auf modernisierten Wohnraum zu moderaten Mietpreisen.

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

Ziele des Stadtentwicklungsplanes sind nicht betroffen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Neufassung 2023)