

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. Dezember 2023

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.

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 14.11.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 14.11.2023

4 Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen Beschlussvorlage 0392/2023/BV

Bürgermeisterin Jansen ruft den Tagesordnungspunkt auf.

In der nachfolgenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadträtin Kiziltas, Stadtrat Zieger, Stadtrat Cofie-Nunoo

Im Wesentlichen wird folgendes angesprochen:

Die Fraktion DIE LINKE werde dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen und stellt mündlich folgenden **Sachantrag**:

§ 5 Absatz 2 der zu beschließenden Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Anlage 01 zur Drucksache 0392/2023/BV) wird wie folgt geändert in (Änderungen **fettgedruckt**):

„Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten **Modernisierungskosten** erhöhen (§ 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG)“.

Dem Sachantrag wird entgegengehalten er sei nicht notwendig, da der vorangehende Text bereits erkläre, dass es sich um Modernisierungskosten handle. Der Sachantrag wird dennoch aufrechterhalten.

Bürgermeisterin Jansen stellt anschließend den eingebrachten Sachantrag zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 03:00:05 Stimmen

Daraufhin lässt Bürgermeisterin Jansen über den Beschlussvorschlag mit den Änderungen des Sachantrags der Fraktion DIE LINKE abstimmen.

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit (Änderungen fettgedruckt):

Der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

*Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 01 beigefügte geänderte Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen **mit folgender Änderung in § 5 Absatz 2:***

*„Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten **Modernisierungskosten** erhöhen (§ 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG).“*

gezeichnet
Stefanie Jansen
Bürgermeisterin

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en
Ja 6 Nein 2 Enthaltung 0

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.11.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.11.2023

7 Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen –Änderung– Beschlussvorlage 0392/2023/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und bittet nach einer kurzen Erläuterung der Ausgangslage um Wortmeldungen.

Stadtrat Michelsburg meldet sich zu Wort:

- Der neue Mietspiegel sehe einen Aufschlag für eine modernisierte Wohnung vor. Damit steige auch die Höhe der Miete für die geförderte Wohnung um den jeweiligen Modernisierungsgrad. Ihm stelle sich die Frage, ob es einer weiteren Umlegung von Modernisierungskosten bedürfe.
- Worauf bezieht sich der Abschlag um 10 %? Seien hier die Bezugsdaten der neue Mietspiegel samt Modernisierungszuschlag oder die zuvor festgelegte ortsübliche Vergleichsmiete?
- Er halte den Modernisierungszuschlag gemäß § 5 der Satzung für eine entbehrliche, doppelte Privilegierung der Vermieter im Falle einer Modernisierung des vermieteten Wohneigentums.
- Daher bitte er folgende Frage bis zur Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2023 zu beantworten: Es solle geprüft werden inwieweit die Satzung den Fall der doppelten Modernisierungskostenberücksichtigung ausschließen könne.

Erster Bürgermeister Odszuck und Herr Großkinsky, Mitarbeiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, nehmen zu den Fragen und Anregungen wie folgt Stellung:

- Der 4 % Modernisierungsaufschlag sei eine Sonderregel der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen, die im § 5 Absatz 2 regle, dass soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteige, der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen könne.

- Ziel der Vorlage sei es, dass bei einer Modernisierung nach § 32 Absatz 3 Satz 7 Landeswohnraumförderungsgesetz die Höhe der Miete um mindestens 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen solle, um den Vermietern zumindest eine kleine Möglichkeit zu geben, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieterhaushalte umzulegen.
- Eine doppelte Berücksichtigung einer Modernisierungsmaßnahme sei nicht vorgesehen.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, dass bis zur Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2023 geprüft werde, inwieweit die Satzung den Fall der doppelten Modernisierungskostenberücksichtigung ausschließen könne.

Beim Versuch des Ersten Bürgermeisters Odszuck die Beschlussvorlage zur Abstimmung zu stellen, stellt Stadträtin Marggraf folgenden **Antrag zur Geschäftsordnung**:

Auf die Abstimmung der Beschlussvorlage 0392/2023/BV wird verzichtet, bis die offene Frage geklärt ist.

Der **Antrag zur Geschäftsordnung** wird von den Mitgliedern des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses mehrheitlich unterstützt. Erster Bürgermeister Odszuck **verzichtet daher auf eine Abstimmung über die Beschlussvorlage.**

Es erfolgt folgender Arbeitsauftrag (in fett gehalten):

Bis zur Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2023 wird geprüft, inwieweit die Satzung den Fall der doppelten Modernisierungskostenberücksichtigung ausschließen kann.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2023

32 Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen –Änderung–

Beschlussvorlage 0392/2023/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 14.11.2023 und die dort geänderte Beschlussempfehlung hin.

Weiter weist er auf den in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.11.2023 erteilten Arbeitsauftrag hin, welcher mit Nachsendung vom 11.12.2023 (Anlage 02 zur Drucksache 0392/2023/BV) beantwortet worden sei.

Stadtrat Michelsburg zeigt sich mit der Beantwortung des Arbeitsauftrages nicht zufrieden und teilt mit, die SPD-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Herr Großkinsky vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz erläutert aufgrund der Zweifel von Stadtrat Michelsburg nochmal das Berechnungsbeispiel aus der Anlage 02 zur Drucksache 0392/2023/BV.

Stadträtin Mirow spricht sich ebenfalls gegen den Beschlussvorschlag aus.

Abschließend ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag aus dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen fettgedruckt):

*Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 01 beigefügte geänderte Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen **mit folgender Änderung in § 5 Absatz 2:***

*„Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten **Modernisierungskosten** erhöhen (§ 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG).“*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Nein 11 Enthaltung 2

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 vorgesehene 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_ALT	Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Neufassung 2023)
01_NEU	Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Neufassung 2023) Stand: 14.12.2023 nach GR
02	Beantwortung des Arbeitsauftrages aus der Sitzung des SEBA vom 21.11.2023

Drucksache:

0392/2023/BV

00357840.docx

...

