

Sitzungsvorlage DS 2008/507

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
(Stand: **01.12.2008**)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 08.12.2008

Aktenzeichen:

**Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen
- Durchführung des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und
Stabilisierung von Quartiersstrukturen (LWoFG)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand im Zusammenhang mit der Umsetzung des Landeswohnraumfördergesetzes zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt auf Grund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen, die Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen als Satzung.

Anlagen:

- Satzung der Stadt Ravensburg über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Für die Wohnraumförderung galten bislang bundesweit einheitliche gesetzliche Vorgaben. Zum 1. September 2006 wurde den Ländern die ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis für das Recht der Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht übertragen.

Mit dem im November 2007 vom Landtag beschlossenen Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen hat Baden-Württemberg die Gesetzgebungskompetenz für die Bereiche Wohnraumförderung und Wohnungsbindung umgesetzt. Das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) ersetzt ab dem 01.01.2008 das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung, das Wohnungsbindungsgesetz sowie die hierzu ergangenen Verordnungen.

Eine wesentliche Änderung des neuen Gesetzes bezieht sich auf die Kostenmiete der Mietwohnungsbestände.

Das nun vom Gesetzgeber gewählte Modell, das eine Höchstmiete unterhalb der ortsüblichen Miete vorsieht, trägt den unterschiedlichen Mietniveaus in den Gemeinden Rechnung. Eine zielgerichtete Verfolgung des Förderzwecks entsprechend den Gegebenheiten des jeweiligen lokalen Wohnungsmarktes wird somit ermöglicht.

Die Kostenmiete wird nach Ablauf der Übergangsfrist zum 01. Januar 2009 ersetzt. Die gesetzlichen Regelung des Landeswohnraumförderungsgesetzes sieht vor, dass die Miete, die zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet wird, zum 01. Januar 2009 grundsätzlich als die vertraglich vereinbarte Miete gilt.

Für Mieterhöhungen gelten künftig grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen nach dem allgemeinen Mietrecht. Lediglich zur Höhe der Miete und bei Modernisierungsmaßnahmen gibt es Abweichungen.

Die in der Satzung enthaltenen Höchstbeträge gelten sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch bei Neuvermietungen.

Über diesen Sachverhalt wurde der VA am 07.07.2008 in nichtöffentlicher Sitzung informiert.

2. Sachstand

Beim Erlass der Satzung ist von der Gemeinde neben den allgemeingültigen Vorgaben zum Erlass einer Satzung (europarechtliche Anforderungen, Bestimmtheitsgebot, Verhältnismäßigkeit sowie der allg. Gleichheitsgrundsatz) ein Mindestabschlag von 10 Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorzusehen.

Zur Vorbereitung der Satzung hat die Stadt Ravensburg folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Lückenlose Erfassung des von der Satzung betroffenen Wohnungsbestandes
- Alle Verfügungsberechtigten (Eigentümer) sind angeschrieben worden und mussten für Ihren Wohnungsbestand folgende Daten ausweisen:
 - Die Höhe der voraussichtlichen Kostenmiete zum Dez. 2008
 - Einschätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweiligen Wohnungen (nach Mietpreisspiegel)

Im Anschluss daran sind die Daten ausgewertet worden, damit dann abschließend die Abschläge für die geförderten Wohnungen erhoben werden konnten.

Die Analyse ergab, dass die Wohnungen, für die bislang Kostenmieten bezahlt werden, lediglich in drei Mietspiegeltabellenfelder fallen, nämlich:

1. Ausstattungsgruppe III und Baualtersklasse 1970-1979
2. Ausstattungsgruppe III und Baualtersklasse 1980-1989
3. Ausstattungsgruppe III und Baualtersklasse ab 2000

Die durchschnittlichen ortsüblichen Mietpreise pro Quadratmeter laut Mietspiegel lauten für die angeführten drei Tabellenfelder:

1. 5,35 €/qm
2. 5,90 €/qm
3. 6,75 €/qm

Die durchschnittlichen Kostenmieten unter Berücksichtigung des Kostenverzichts innerhalb dieser 3 Gruppen belaufen sich auf:

1. 5,40 €/qm
2. 5,64 €/qm
3. 5,74 €/qm

Im Schnitt liegen die Kostenmieten für die 527 Wohnungen, die in der Stadt Ravensburg einer Bindung unterliegen, nur um ca. 3 % unter dem Mietpreisniveau.

Da die Kostenmieten je nach Wirtschaftseinheit gravierend voneinander abweichen, ist es erforderlich, bei der Überleitung der Kostenmieten in das ortsübliche Vergleichsmietensystem zumindest anfangs eine Abhängigkeit von Wirtschaftseinheiten beizubehalten, um den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren.

Für die von der Stadtverwaltung vorgenommene Einteilung nach Wirtschaftseinheiten ist jeweils ein Korrekturfaktor pro Wirtschaftseinheit errechnet worden. In diesem Korrekturfaktor pro Wirtschaftseinheit sind die jeweiligen Ausstattungs-, Lage und sonstigen Besonderheiten gemäß Mietspiegel enthalten.

Ab dem Jahr 2011 ist dann für die gesamte Stadt Ravensburg ein einheitlicher Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorgesehen. Dazu wäre es ideal, wenn bei einer Überarbeitung des Mietpreisspiegels eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen wird.

Vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Mieten geht die Verwaltung davon aus, dass der einheitliche Abschlag auf die Vergleichsmiete im Jahr 2011 dann 14 Prozent betragen wird.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Ravensburg aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) die Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen als Satzung zu beschließen.