

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 15.06.2011
Drucksache Nr. 1024/2011

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 14.07.2011

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 21.07.2011

- öffentlich -

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen, § 32 Landeswohnraumförderungsgesetz

Beschlussvorschlag:

Die Pflichtsatzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen wird gem. Anlage 1 rückwirkend zum 01.01.2009 erlassen.

Erläuterungen:

Rückblick / Problemstellung

Auf Teile des älteren, öffentlich geförderten Wohnungsbestands fand bislang das Recht der sogenannten Kostenmiete Anwendung. Die aufgrund der Kostenmiete erzielten Erträge des Vermieters sollen die laufenden Aufwendungen decken und damit auch die Wirtschaftlichkeit des Besitzers für den Verfügungsberechtigten sichern, ihm jedoch keine darüber hinausgehenden Gewinne zufließen lassen. Die Kostenmiete stellte bisher einen bewusst von der Marktentwicklung abgehängten Ansatz der Preisbildung dar.

Trotz der gewährten Subventionen (Öffentliche Wohnbauförderung im Landeswohnraumförderprogramm) überschreiten heute manche Kostenmieten teilweise sogar die ortsüblichen Vergleichsmieten, wie sie sich auf dem Markt frei finanziert Mietwohnungen vor dem Hintergrund von Angebot und Nachfrage herausbilden. Dies widerspricht allerdings dem Grundprinzip des sozialen Wohnungsbaus, der darauf abzielt, sozial schwächere Mieter mit günstigem Mietwohnraum zu versorgen. Sozialer Wohnraum sollte deshalb grundsätzlich günstiger sein als frei finanziert Wohnraum.

In der Praxis unter- bzw. überschreiten die Kostenmieten in Baden-Württemberg die ortsüblichen Vergleichsmieten in sehr unterschiedlichem Maße, weshalb sich der Landesgesetzgeber veranlasst sah, in diesem Bereich regulierend einzugreifen.

Zielvorgabe

Durch das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) werden die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung in Baden-Württemberg auch hinsichtlich bereits vorhandener geförderter Wohnungen grundlegend neu geordnet. Ab 1. Januar 2009 erfasst diese Neuregelung auch die sogenannte Kostenmiete.

Sie ist die bislang insbesondere für Wohnungen des früheren sog. Ersten Förderweges maßgebliche Miete. Eine öffentlich geförderte Wohnung durfte bisher nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich war (Kostenmiete). Die Ermittlung der Kostenmiete wurde aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnet und war für den Vermieter ein sehr aufwändiges Verfahren, das zudem dem Mieter kaum nachvollziehbare Erkenntnisse

verschafft hat. An die Stelle der Kostenmiete tritt die Neuregelung zur höchstzulässigen Miete, hier ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Stadt oder einer vergleichbaren Stadt für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Nachdem die ortsübliche Vergleichsmiete eine zwar möglicherweise schwer zu ermittelnde, als Querschnitt von Mieten vergleichbarer Wohnungen am Ort aber eine für einen bestimmten Zeitpunkt präzise bestimmbare Größe darstellt, wird man – wie bei der Begründung von Mieterhöhungsverlangen im allgemeinen Mietrecht – hieran unbedenklich anknüpfen können. Es geht darum, den Mietern der betroffenen Wohnungen einen – gemessen an der gewährten Subvention – Vorteil im Verhältnis zu den Marktgegebenheiten des allgemeinen Mietwohnungsmarktes zu gewährleisten. Andererseits soll auf Vermieterseite das Eigentum nur zumutbare Einschränkungen hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Verwertbarkeit erfahren. Die aus der Belegungsbindung resultierenden erhöhten Risiken dürften nicht über den wirtschaftlichen Gegenwert der gewährten Subvention hinausgehen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist seit langem für den frei finanzierten Wohnungsbau entscheidend, wenn es um die Zulässigkeit von Mieterhöhungsverlangen geht. § 32 LWoFG bezweckt die Beendigung des Kostenmietprinzips für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 2001 und somit vor dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert wurden. Ihre Rechtsstellung wird durch die Einführung der Zustimmungspflichtigkeit von Mieterhöhungen entsprechend dem allgemeinen Wohnraummietrecht (§ 558 b Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) verbessert.

Festlegung ortsübliche Vergleichsmiete

Das LWoFG regelt lediglich die Überleitung der Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete. Der Umfang der Begrenzung der Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen ist von den Städten und Gemeinden durch Satzung festzulegen (Pflichtsatzung).

Im Rahmen der Festlegung der satzungsrechtlichen Regelung fordert der Landesgesetzgeber von der Stadt einen Mindestabschlag von 10 Prozent gegenüber der örtlichen Vergleichsmiete für den geförderten Wohnraum. Daraus folgt allein noch keine Verpflichtung, den vorhandenen Wohnungsbestand einer Bewertung anhand des örtlichen Mietniveaus zu unterziehen.

Da die Stadt Schwetzingen, wie andere Städte in dieser Größenordnung, keinen eigenen Mietspiegel besitzt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete aus der Heranziehung eines vorhandenen Mietspiegels einer benachbarten vergleichbaren Stadt ermittelt werden. Die Stadt Mannheim hat einen eigenen Mietspiegel, dieser wird für die Stadt Schwetzingen seit langem als Vergleich herangezogen. Der Mannheimer Mietspiegel wird von Interessensverbänden und der Rechtssprechung seit Jahren akzeptiert und alle zwei Jahre herausgegeben. Derzeit liegt der durchschnittliche Mietpreis in Mannheim bei 8,22 EUR/m² (Mietspiegel vom 13.10.2010). **Das Mietniveau in Mannheim ist mit einem angemessenen Abschlag in Höhe von 10% vergleichbar mit dem von Schwetzingen.** Für die Stadt Schwetzingen ergibt sich daher eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von **Ø 7,40 EUR/m²**. In Anlehnung an die Vorgabe des § 32 Abs. 3 LWoFG wird die höchstzulässige Miete in Schwetzingen gem. dem Satzungsvorschlag (Anlage 1) § 2 Absatz 1 festgesetzt.

Im Übrigen kommen das allgemeine Wohnraummietrecht und hier vor allem die Vorschriften der §§ 557 bis 561 BGB betreffend die Regelungen über die Miethöhe zur Anwendung.

Auswirkungen der neuen Mietobergrenze

Mögliche Mietreduzierungen durch die neue Mietobergrenze sind bereits deshalb berechtigt, weil es nicht hinnehmbar ist, dass die Sozialmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt oder nicht wenigstens einen Mindestabstand zu ihr einhält. Auf der Vermieterseite kann durch den festgelegten Abschlag von einer zumutbaren Einschränkung ausgegangen werden. In Schwetzingen wurde der gemäß § 32 Abs. 3 LWoFG vorgesehene Mindestabschlag von 10 Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewählt, um die Vermieter in die Lage zu versetzen, die Wohnungen durch laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem guten Zustand zu erhalten. Ein Abschlag über 10 Prozent hinaus könnte dazu führen, dass die Vermieter wünschenswerte Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf Energieeinsparung nicht durchführen und so der Mieter durch höhere Betriebskosten zur Kasse gebeten wird. Die Mieter sind vor unverhältnismäßigen Mietanhebungen geschützt. Mieterhöhungen sind höchstens bis zu der genannten Grenze von 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig unter Beachtung der Kappungsgrenze gem. BGB. Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig Prozent erhöhen.

Ergebnis der Datenauswertung in Schwetzingen

Anzahl laufende Darlehensverträge Gemarkung Schwetzingen zum 31.12.2010:	142
Anzahl laufende Darlehensverträge mit Mietpreisbindungswirkung:	0

Antragsverfahren zum Landeswohnraumförderprogramm

Seit Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2008 bedarf es für die Förderung des Wohnbaus, sowie des Erwerbs von Wohneigentum nicht mehr der Übernahme der teilweisen Ausfallhaftung durch die Gemeinden. Mit Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04.05.2009 wurde daher der § 88 Abs. 5 GemO aufgehoben. Der Entfall entfaltet keine Rechtswirkung für bereits übernommene, bzw. noch laufende Ausfallhaftungen der Stadt Schwetzingen.

Gem. des Durchführungserlasses des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) vom 31.07.2010 werden die Gemeinden und Städte nicht zur Weiterleitung der Förderanträge verpflichtet. Im weiteren Verfahren für Neu- bzw. Ergänzungsdarlehen hat sich die Stadt Schwetzingen daher entschieden, dass der Antragssteller direkt die zuständige zentrale Wohnraumförderungsstelle beim LRA Rhein-Neckar-Kreis, Amt 40.60 in Anspruch nimmt. Zwischenzeitlich haben sich auf die Förderprogramme der L-Bank zur Wohnraumfinanzierung geändert. So können beispielsweise in das Programm 2011 nur noch Förderanträge für den Neubau von Mietwohnraum in Groß- und Universitätsstädten sowie an sonstigen Hochschulstandorten gefördert werden. Daneben unterstützt das Land weiterhin die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Weiterhin bleibt das Programm zur Eigentumsförderung für den Neubau und Kauf von Wohnraum sowie Ausbau, Umbau und Erweiterung von gebrauchtem Wohnraum für Familien und Alleinerziehende mit Kindern, jungen kinderlosen Paaren und Schwerbehinderte bestehen.

Sicherung der Belegungsbindung, der Bindung zur Selbstnutzung

Diese Überwachungspflicht liegt gem. DH-LWoFG, trotz der übertragenen Zuständigkeit für die Erteilung eines Darlehens an das Landratsamt, nach wie vor bei den Gemeinden. Daraus ergibt sich eine Schadensersatzverpflichtung der Stadt Schwetzingen (und nicht für den Vermieter) im Rahmen der zu viel entrichteten Miete. Die Überwachungsverpflichtung der Bindungswirkung trifft in der Praxis insbesondere auf das Programm zur Mietwohnraumförderung zu. Dieses Programm wurde jedoch aus dem „Privaten Förderbereich“ genommen. Da Schwetzingen im Rahmen des Förderprogramms als sonstiger Hochschulstandort ausgewiesen ist, unterliegt somit ein zukünftiger Investor, bei Inanspruchnahme des Förderprogramms, der zu überwachenden Mietpreisbindung.

Anlagen:

- Anlage 1: Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen
- Anlage 2: Übersicht Mietspiegel Mannheim 2011 der Wohnungs-Infobörse GmbH

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: