



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 028/09/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.03.2009	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.03.2009	öffentlich

Neufassung der "Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen"

Beschlussvorschlag:

Der Neufassung der „Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen“ wird entsprechend Anlage 1 dieser Vorlage zugestimmt. Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:		
Haushaltsansatz:		EUR	EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR	EUR

Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
17.02.2009 _____ Datum/Unterschrift	I	II	10	20	60	61
	Kurzeichen Datum					

Begründung:

1. Vorbemerkung

Das Land Baden-Württemberg hat am 29.11.2007 (GBl. vom 14.12.2007, S. 581) das „Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (**Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG**)“ erlassen.

Damit wird unter anderem die noch für ältere geförderte Wohnungen (bei Förderung bis einschließlich 2001) bisher geltende sogenannte Kostenmiete zum 01.01.2009 abgeschafft. Die Wohnungsmieten für den sozialen Wohnungsbau sollen nun den jeweiligen **örtlichen Wohnungsmärkten** (Mietspiegel) entsprechen.

Obwohl nach § 32 LWoFG vom Gesetzgeber ein Mindestabstand von 10% unter der ortsüblichen Miete vorgegeben ist, muss jede Gemeinde die Höchstmieten durch eine **Pflichtsatzung**, die zum 01.01.2009 rückwirkend in Kraft tritt, festsetzen. Eine mit öffentlichen Mitteln gebundene Wohnung darf also für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als die Gemeinde selbst im Wege einer kommunalen Satzung die entsprechende Kaltmiete festsetzt.

2. Ist-Zustand Sozialer Wohnungsbau in Backnang

In Backnang sind sechs Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft Backnang und der Städt. Wohnbau Backnang GmbH mit insgesamt 82 Mietwohnungen (hiervon 34 Seniorenwohnungen) von dieser neuen Satzung betroffen. Die Bindungszeit läuft noch sehr lange (teilweise bis zum Jahr 2069).

Bei diesen Wohnungen gibt es zwei Kategorien:

1. Altbestand (ca. 35% – 45% unter dem Mietspiegel):

- Gellertstraße 6
- In der Taus 21/23
- Schickhardtweg 6/8

2. Modernisierte Wohnungen (ca. 10% - 20% unter dem Mietspiegel):

- Seehofweg 50/52
- Briandstraße 13
- In der Taus 18 (teilweise)

3. Zielsetzung

Durch die neue gesetzliche Regelung entfällt die aufwändige für die Mieter schwer nachvollziehbare Ermittlung der Kostenmiete und zeigt künftig dem Mieter die Einstufung seiner Miete auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete auf. Seine Rechtsstellung wird durch die

Einführung der **Zustimmungspflichtigkeit** bei Mieterhöhungen entsprechend dem allgemeinen Wohnraummietrecht (§ 558 b BGB) verbessert.

Für Vermieter bestand durch das bisherige Zustimmungserfordernis durch die L-Bank keine Möglichkeit einer ausreichenden Mieterhöhung zur **Finanzierung künftiger Modernisierungen**. Eigentlich notwendige Instandhaltungsmaßnahmen und durchgreifende Sanierungen durch die Vermieter konnten daher aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchgeführt werden und haben zu einem **Instandhaltungsstau** geführt. Durch die neue Satzungsregelung können zudem durch Einnahmen aus Mieterhöhungen Klimaschutzmaßnahmen finanziert und dadurch Energiekosten eingespart werden. Dadurch wird auch eine **nachhaltige Vermietbarkeit** gewährleistet.

Außerdem ermöglicht eine flexiblere Mietpreisgestaltung, dass künftig **Fehlbelegungen** bei Sozialwohnungen (z.B. jahrelanges Bewohnen einer 4-Zimmer-Wohnung durch eine Einzelperson) verhindert werden können.

4. Auswirkung auf die Miethöhe

Nach § 2 Abs. 2 der Satzung ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen:

1. Stufe: Mietzins mit einem Abschlag um bis zu 35% vom Mietspiegel, **gültig bis 2011**.

2. Stufe: Mietzins mit einem Abschlag um 15% vom Mietspiegel, **gültig ab 2012**.

Dadurch hat der Vermieter die Möglichkeit, insbesondere bei entsprechenden Modernisierungen eine **allmähliche Angleichung an das ortsübliche Mietniveau** zu erreichen.

Entsprechend der Vorgehensweise der Stadt Schorndorf, deren Mietspiegel in Backnang angewandt wird, sowie anderen Städten wie Esslingen und Fellbach, schlägt die Verwaltung vor, den Abschlag auf maximal 15% unter den ortsüblichen Mietpreis festzusetzen.

Durch die Satzung wird nur die abhängig vom örtlichen Mietpreisniveau **maximal zulässige Miethöhe** bei diesen Wohnungen festgelegt. Ob eine Mieterhöhung dann vom Vermieter tatsächlich durchgeführt wird und in welcher Höhe diese erfolgt, wird auch vom Mietmarkt und der Wohnraumsituation abhängig sein. Beim Sozialen Wohnungsbau werden bei Härtefällen - wie bisher - **soziale Gesichtspunkte** bei der Belegung und Festsetzung der Miethöhe eine wichtige Rolle spielen.

Die Mieter sind durch die einzuhaltende **Kappungsgrenze** (Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren von maximal 20%) vor zu hohen Mietsprüngen geschützt.

Die maximal zulässige Erhöhung der Mieten bis 15% unter den Mietspiegelwert kann aus den beiliegenden **Beispielrechnungen Anlage 2** entnommen werden.

5. Verhältnismäßigkeitsgrundsatz

Bei der Festlegung der höchstzulässigen Miete hat die Stadt nicht nur § 32 LWoFG zu beachten, sondern auch höherrangiges Recht. Sie hat insbesondere den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz einzuhalten. Dieser besagt, dass die Festlegung der Höchstmiete, insbesondere in Bezug auf den

prozentualen Abschlag in Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete, weder für den Mieter noch für den Vermieter eine unverhältnismäßige Belastung darstellen darf.

Ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht beachtet, birgt dies die Gefahr, dass die Satzung in einem Normenkontrollverfahren anfechtbar ist.

6. Umlegung von Modernisierungskosten (§ 3 der Satzung)

Nach neuester Gesetzgebung gelten auch im Sozialen Wohnungsbau in der Regel die für Modernisierungen geltenden Vorschriften des **BGB**.

Bei einer **einfachen Wohnwertverbesserung** ist der Vermieter berechtigt, gemäß § 559 BGB **maximal 11%** der angefallenen Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen (§ 3 Abs. 1 der Satzung).

Bei einer Modernisierung auf einen **überdurchschnittlichen Neubaustandard** (Luxusmodernisierung) ist aber der Vermieter gemäß § 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG insoweit eingeschränkt, als dass er **maximal 4%** der angefallenen Kosten auf den Mieter umlegen darf (§3 Abs. 2 der Satzung).

Auch nach einer Modernisierung darf der in § 2 der Satzung genannte Mindestabstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschritten werden.

Zur Verdeutlichung wurde die gesetzliche Grundlage in § 3 der Satzung nochmals aufgeführt.

7. Übergangsregelungen (§ 4 der Satzung)

Eine Überschreitung der ab dem Jahr 2009 satzungsrechtlich zulässigen Miete ist bei den genannten Mehrfamilienhäusern in Backnang derzeit nicht der Fall. Die zurzeit erhobenen Mieten liegen unter der in der Satzung vorgesehenen maximalen Miethöhe. Die Übergangsregelung hat somit keine praktische Bedeutung.