

## **Bericht**

im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**

---

**Betreff: Grundsatzbeschluss Wohnraumversorgung**

Bezug: Vorlage 525/2009 (Antrag der Fraktion der Linken)

Anlagen: 1 Bezeichnung: Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels

---

Zu den Beschlussvorschlägen aus Vorlage 525, eingebracht von der Fraktion der Linken, nimmt die Verwaltung mit dieser Vorlage Stellung. Zu Ziffer 1 und Ziffer 3 des Antrags wurde eine Antwort der GWG zu den Konsequenzen einer möglichen Umsetzung der vorgeschlagenen Beschlüsse erbeten. Sie liegt der Stellungnahme der Verwaltung mit zu Grunde.

Ziffer 1:

So wünschenswert ein Aussetzen von Mieterhöhungen für die Mieter wäre, so fatal würde sich eine solche Regelung auf die wirtschaftliche Tätigkeit der GWG auswirken und damit auf deren Möglichkeiten, dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Derzeitige Geschäftspolitik ist es, in der Regel jährlich bei etwa je einem Drittel des frei finanzierten Wohnungsbestandes eine Mietanpassung vorzunehmen. Auf die einzelne Wohnung bezogen bedeutet dies, dass etwa alle drei Jahre mit einer Mieterhöhung zu rechnen ist. Orientierungshilfe für die Mietanpassung bietet dabei der Mietspiegel Reutlingen, wobei die Mieten in Tübingen erfahrungsgemäß etwa 10 bis 15 % über den im Reutlinger Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen liegen dürften.

Würde die GWG in den Jahren 2010 bis 2012 - gemäß dem Antrag der Linken - keine Mieterhöhungen durchführen, hätte dies, je nach der Handlungsstrategie in den Folgejahren, nachstehende Einnahmeausfälle zur Folge:

- a) Es ergäbe sich ein Fehlbetrag von zusammen rund 540.000 Euro, wenn im vierten Jahr (also 2013) in allen Wohnungen eine Mieterhöhung durchgeführt werden würde.
- b) Setzte man danach den bisherigen Rhythmus fort, nämlich jährlich bei etwa einem Drittel des Wohnungsbestandes eine Mietanpassung vorzunehmen, würde sich der Fehlbetrag auf rund 750.000 Euro erhöhen. Diese Aussage gilt jedoch nur dann, wenn man die ausgesetzte Mieterhöhung in den Jahren 2013 bis 2015 nachholt, das heißt, dass dann in diesen Jahren der doppelte Betrag verlangt werden müsste (zum Beispiel 10 % an Stelle von 5 %).
- c) Holte man die in den Jahren 2010 bis 2012 ausgesetzte Mieterhöhung nicht nach, würde sich der Einnahmeausfall von rund 250.000 Euro jährlich ergeben, das heißt, dieser hätte sich dann in einem Zeitraum von 10 Jahren auf insgesamt rund 2,5 Millionen Euro summiert.

- d) Die GWG hat im Zeitraum von 2003 bis einschließlich 2009 insgesamt 25 eigene Gebäude mit zusammen rund 150 Wohnungen modernisiert. Würde man den Antrag der Fraktion der Linken auf diese Bestände übertragen, hätte dies zur Folge, dass sich ein Einnahmedefizit von jährlich rund 360.000 Euro errechnen würde. Eine Modernisierung der Bestände müsste dann künftig unterbleiben, da sie nicht finanzierbar wäre. Das monatliche Mieterhöhungspotential würde unter Berücksichtigung des Antrags bei den einzelnen Objekten nur noch zwischen 0,50 Euro und etwa 1,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen; wirtschaftlich erforderlich sind in der Regel jedoch Beträge von monatlich 1,50 Euro bis 3,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, je nach Zustand und Größe des Gebäudes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch eine Modernisierung die Mietnebenkosten durchschnittlich um monatlich 0,70 Euro bis 1,00 Euro pro qm Wohnfläche sinken.

Ziffer 2:

Die Verwaltung geht davon aus, dass eine solche Resolution an den Bundestag zur Gesetzesänderung in absehbarer Zeit nicht zu einer Veränderung der Situation in Tübingen führen wird. Zur Information des Gemeinderats sind der Antrag und das Protokoll der Beratung des Freiburger Gemeinderats dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die angesprochene Resolution wurde vom Gemeinderat in Freiburg nicht beschlossen.

Ziffer 3:

Die Herstellung öffentlich geförderter und damit mietgünstiger Wohnungen ist unter zwei Voraussetzungen möglich. Einmal müssen geeignete Grundstücke verfügbar sein, also im Bestand des Unternehmens vorhanden oder von der Stadt zu günstigen Konditionen bereitgestellt werden. Außerdem bedarf es zur Finanzierung öffentlich geförderter Wohnungen zinsgünstiger Finanzierungsdarlehen. Ohne Zuschüsse kann die GWG keine Sozialwohnungen herstellen.

Weil lange Zeit keine annehmbare Landesförderung abzurufen war, wurde die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen in der Vergangenheit zurückgefahren. Die GWG hat in den vergangenen 12 Jahren 205 Eigentumswohnungen und 77 öffentlich geförderte Mietwohnungen (27%) gebaut. Hinzu kommen 4 weitere frei finanzierte Mietwohnungen.

Derzeit können aus dem Landeswohnungsbauprogramm wieder Fördergelder beantragt werden. Die GWG hat deshalb im Jahr 2009 für 31 neue Mietwohnungen Anträge auf Förderung gestellt. Sollte in den kommenden Jahren das Landeswohnungsbauprogramm in dem Programmteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entsprechende Fördermittel ausweisen, können weitere Baumaßnahmen geplant werden. Dies setzt jedoch geeignete Grundstücke und das notwendige Planungsrecht voraus.

Ziffer 3a)

Grundsätzlich sind städtebauliche Verträge ein rechtlich zulässiges und auch geeignetes Mittel, um den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Dies kann beispielsweise über die Verpflichtung zur Vermietung ausschließlich an Personen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen, ggf. sogar mit einem Belegungsrecht für die Stadt Tübingen erfolgen. Ein konkreter Bedarf aus dem Baugebiet selbst ist hierfür nicht erforderlich. Eine Verpflichtung zur Herstellung von »öffentlich gefördertem Wohnungsbau« ist jedoch nicht möglich, da auf eine öffentliche Förderung beispielsweise von Seiten des Landes kein Anspruch besteht und eine Realisierung daher unter Umständen für einen Vorhabenträger nicht möglich ist.

Das Instrument der städtebaulichen Verträge ist allerdings nur im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung über einen Bebauungsplan einsetzbar, und bietet keine Grundlage im Rahmen von bestehenden Baurechten (§ 30 / bestehender Bebauungsplan oder § 34 / Innenbereich). Grundsätzlich gilt in diesen Fällen immer, dass die zu erbringende Leistung angemessen sein muss.

Die Verwaltung beabsichtigt, das vorgeschlagene Instrument zukünftig stärker zur Anwendung zu bringen. Die Anteile der entsprechenden Wohnungen müssen allerdings in jedem Einzelfall im Hinblick auf die jeweilige Wirtschaftlichkeit detailliert abgestimmt werden. Die grundsätzliche Festlegung einer Größenordnung wird daher nicht für sinnvoll erachtet und ist rechtlich problematisch einzustufen.

Ziffer 4:

Als gesetzlich zuständiger Kostenträger hat der Landkreis Tübingen mit Wirkung vom 01.10.2009 neue Richtlinien zur Bewertung der Angemessenheit von Wohnraumieten für Hartz IV-Empfängerinnen und -Empfänger (Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII) erlassen. Mit den neuen Richtlinien wurden die bislang geltenden alten „Mietobergrenzen“ durch so genannte neue Mietrichtwerte ersetzt. Die neuen Richtlinien wurden im Sozial- und Kulturausschuss des Kreistags am 30.09.2009 von der Kreisverwaltung vorgestellt (Kreisdrucksache 812/2009).

In der nachfolgenden Tabelle sind die für den Geltungsbereich der Stadt Tübingen gültigen (alten und neuen) Miethöchstwerte aus dem Hartz IV-Recht den Mietobergrenzen des neuen Wohngeldrechts (Mietstufe 6) gegenübergestellt.

HH-Größe	Wohnungsgröße	<b>Hartz IV - Recht</b> (SGB II/SGB XII) Vorgabe der Höchstwerte durch den Landkreis				<b>Wohngeldrecht</b> Vorgabe durch Bundesrecht
		<b>alte</b> Mietobergrenzen bis 30.09.09 nach Baualtersklassen			<b>neue</b> Mietrichtwerte ab 01.10.09	Mietobergrenzen <b>neues</b> Wohngeldrecht (Stufe 6)
		bis 31.12.65	bis 31.12.91	ab 01.01.92		
1 Person	45 m²	260 €	285 €	350 €	<b>*390 €</b>	407 €
2 Personen	60 m²	350 €	380 €	425 €	<b>*465 €</b>	501 €
3 Personen	75 m²	420 €	455 €	505 €	505 €	594 €
4 Personen	90 m²	485 €	525 €	590 €	590 €	693 €
5 Personen	105 m²	555 €	600 €	670 €	670 €	787 €
jede weitere Person max.	15 m²	70 €	75 €	75 €	80 €	99 €
* Erhöhung		Nettokaltmiete (Werte ohne Kaltnebenkosten)				Bruttokaltmiete

Im Rahmen der neu erlassenen Richtlinien für Hartz IV-Empfängerinnen und –Empfänger hat der Landkreis die Mietrichtwerte für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte gegenüber den alten Werten um jeweils 40 EUR erhöht. Die neuen Mietrichtwerte liegen damit zwar noch unter den Mietobergrenzen des neuen Wohngeldrechts. Da es sich bei den neuen Mietrichtwerten jedoch um Nettokaltmieten und bei den Mietobergrenzen des Wohngeldrechts um Bruttokaltmieten (einschließlich der Kaltnebenkosten: Kaltwasser, Abwasser, Müllabfuhr, Grundsteuer usw.) handelt, können beide Werte als vergleichbar angesehen werden. Unter Berücksichtigung dieser Kaltnebenkosten, die nach SGB II und XII von der Grundsicherungsbehörde zusätzlich zur Nettokaltmiete zu übernehmen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Mietobergrenzen des neuen Wohngeldrechts im Grundsatz erreicht werden.

Bei den Tübinger Haushalten ab drei Personen wurden die Mietrichtwerte dagegen nicht erhöht. Es wird lediglich auf eine Unterteilung des Wohnraums nach Baualtersklassen verzichtet. Die Stadtverwaltung bezweifelt, dass diese Veränderung ausreicht, um den Zugang von Mehr-Personen-Haushalten zum Tübinger Wohnungsmarkt zu verbessern. Bei dieser Gruppe handelt es sich um kinderreiche Familien, hauptsächlich um Personen im Zuständigkeitsbereich des Job-Centers.

Da die Angemessenheit von Wohnraumieten nach SGB II und SGB XII vom Landkreis als gesetzlich zuständigem Kostenträger zu regeln ist, haben die Repräsentanten der Stadt im Job-Center keine Möglichkeit einer Einflussnahme.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgeschlagenen Grundsatzbeschlüsse aus Sicht der Verwaltung nur teilweise geeignet sind, die Wohnraumsituation für Familien und Einzelpersonen mit geringem Einkommen zu entspannen. Einer der grundsätzlich geeigneten Vorschläge, das Einfrieren der Mieten bei der städtischen Tochter über drei Jahre hinweg, hätte gravierende Einschränkungen für den Geschäftsbetrieb der GWG zur Folge. Die neugefassten Richtlinien des Landkreises zur Mietobergrenze bleiben hinter den Erwartungen zurück.

Erst ein qualifizierter Tübinger Mietspiegel kann wirksam dazu beitragen, dass auch Leistungsempfänger angemessenen Wohnraum finden beziehungsweise bezahlen können. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts haben sich die Grundsicherungsträger bei der Gewährung der Kosten der Unterkunft für Hartz IV-Empfängerinnen und –Empfänger an einem qualifizierten Mietspiegel zu orientieren.

## TOP 20

### **Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels 2009**

**hier:**

### **Interfraktioneller Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen und der Grüne Alternative Freiburg vom 16.09.2008**

StR Kröger begründet den interfraktionellen Geschäftsordnungsantrag von SPD, Unabhängige Listen und Grüne Alternative Freiburg vom 18.11.2008 auf Vertagung. EBM Neideck hält die Gegenrede. Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

(Mehrheitsbeschluss)

Vortrag: EBM Neideck (Drucksache G-08/261)

Wortmeldungen:

StR Frey  
StR Graf von Kageneck  
StR Kröger (interfraktioneller Antrag von SPD, Unabhängige Listen und Grüne Alternative Freiburg vom 18.11.08)  
StR Guzzoni (Anträge der Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen vom 18.11.08)  
StR Staschull  
StR Evers  
StR McCabe  
EBM Neideck  
Frau Schäfer, Rechtsamt  
OB Dr. Salomon  
StRin Buchen  
StR Dr. Mölder  
StRin Klabundt  
StRin Vieten  
StR Kalchthaler

### Beschluss

1. Der Gemeinderat lehnt den interfraktionellen Antrag von SPD, Unabhängige Listen und Grüne Alternative Freiburg ab:

„Vorsorglich beantragen die unterzeichnenden Fraktionen im Falle der Ablehnung des Verlagsantrages, den Beschlussantrag o.g. Drucksache wie folgt zu ändern.“

1. Der Gemeinderat hebt seinen Beschluss vom 11.04.2006 (DS G-06/072) auf, die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels anhand der Indexmethode durchzuführen.

2. Der Gemeinderat beschließt, die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels auf der Grundlage einer neuen repräsentativen Stichprobenerhebung durchzuführen. Um eine objektive wissenschaftliche Erstellung zu gewährleisten, ist die Fortschreibung durch unabhängige Wissenschaftler/innen durchzuführen, die bislang noch nicht mit dem Freiburger Mietspiegel befasst waren.

3. Die Aufstellung wird durch eine Projektgruppe begleitet, für die von den Gemeinderatsfraktionen, Interessenverbänden und Mietvertretungen Fachexperten/innen benannt werden.

4. Die Finanzierung für die Neuerhebung wird im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung des Doppelhaushalts 2009/2010 bereitgestellt.“

Nach Aufruf von Herrn Hurst, Haupt- und Personalamt, geben die Mitglieder des Gemeinderates ihre Stimme wie folgt ab:

Herr Atchele	nein
Herr Bergameili	ja
Herr Bert	ja
Herr Bock	nein
Herr Braune	nein
Frau Dr. Breckwoldt	nein
Frau Buchen	ja
Herr Bursche	nein
Herr Prof. Dr. Dr. hc Egmann	ja
Herr Evers	nein
Frau Federer	nein
Frau Feterling- Rombach	nein
Herr de Frenne	nein
Herr Frey	nein
Herr Friebis	nein
Frau Grammelspacher	nein
Herr Guzzoni	ja
Herr Harter	nein
Frau Dr. Hehn	nein
Herr Graf von Kageneck	nein
Herr Kalchthaler	nein
Herr Keller	ja
Herr Klabundt	nein
Frau König	nein
Herr Kröger	ja
Frau Kuri	nein
Herr Lienhart	nein
Frau Ludwig	ja
Herr McCabe	ja
Herr Dr. Mölder	nein

Herr Moos ist entschuldigt.



Herr Müller	nein
Herr Oertel	ja
Frau Quetsch	ja
Frau Roland	ja
Herr Sander ist entschuldigt.	
Herr Sänger	nein
Herr Schätzle ist entschuldigt.	
Frau Schubert	ja
Herr Schwär	nein
Frau Simon	nein
Herr Staschull	nein
Herr Statther ist entschuldigt.	
Frau Stein	ja
Herr Thoma	nein
Frau Vietten	nein
Frau Vogel	ja
Frau Woelki	nein ~
Herr OB Dr. Salomon	nein

(namentliche Abstimmung: 15 Ja-Stimmen und 30 Nein-Stimmen)

II. Der Gemeinderat stimmt dem Ergänzungsantrag der Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen vom 18.11.2008 nicht zu:

„...der Gemeinderat möge beschließen:

3. Das mit der Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels beauftragte Institut wird außerdem beauftragt, anhand einer repräsentativen Stichprobe Stadtteil, Wohnungsgroße und Kaltmiete von Mieter/innen zu erfragen und erfassen, unabhängig davon, ob in den letzten vier Jahren das Mietverhältnis neu abgeschlossen wurde, bzw. die Miethöhe neu festgelegt wurde. Mit dieser Stichprobe soll die tatsächliche Durchschnittsmiete festgestellt werden und etwaige Abweichungen vom Mietspiegel.“

(Mehrheitsbeschluss)

III.

Der Gemeinderat lehnt den Resolutionsantrag der Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen vom 18.11.2008 ab:

„...der Gemeinderat möge nachfolgende Resolution des Freiburger Gemeinderates beschließen:

Nicht nur in Freiburg, sondern in vielen Städten der Bundesrepublik Deutschland sind steigende Mieten und Nebenkosten zu einem großen Problem für eine wachsende Zahl von Bürgerinnen und Bürgern mit durchschnittlichem und niedrigem Einkommen geworden. Hunderttausende von gerichtlichen Verfahren zeigen, wie schwierig eine „gerechte“ Festsetzung des Mietzinses ist. Mietspiegel sollen zu sozialem Frieden und zu Rechtssicherheit beitragen. Dieser Aufgabe können Mietspiegel aber nur dann gerecht werden, wenn sie das leisten, was sie zu leisten vorgeben, nämlich die tatsächliche durchschnittliche Miethöhe (entsprechend der jeweiligen Lage, Ausstattung etc. der Wohnung) auch wirklich widerspiegeln.

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Brsg. fordert den Deutschen Bundestag und die Bundesregierung auf, den § 558 BGB dahingehend zu ändern, dass künftig bei der Aufstellung von Mietspiegeln nicht mehr, wie bisher, nur Mietverhältnisse, die in den letzten vier Jahren vor Inkraft-Treten des Mietspiegels neu abgeschlossen wurden oder deren Mietzins in diesem Zeitraum neu festgelegt wurden, in die Erstellung des Mietspiegels eingehen. Statt dessen sollen künftig alle Mietverhältnisse der jeweiligen Gemeinde in die Erfassung des Mietspiegels eingehen.

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg fordert den Deutschen Stadteitag auf, sich dieser Resolution anzuschließen und alles in seiner Macht stehende zu unternehmen, um das Instrument des Mietspiegels wahrnatlicher und gerechter zu machen.

Diese Änderung würde der Realität des Mietpreisleistungs Rechnung getragen: Mit der jetzigen Regelung spiegelt der Mietspiegel nur die (in den letzten vier Jahren) neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. die geänderten (faktisch: erhöhten) Mieten in diesem Zeitraum wider. Die Mieten, die nach der derzeitigen Regelung für die Erstellung des Mietspiegels erfasst werden, sind also (da die Mieten, wie alle Lebenshaltungskosten kontinuierlich steigen) in der Regel höher als der Durchschnitt aller Mieten in der jeweiligen Gemeinde. Nur wenn alle Mietverhältnisse der jeweiligen Gemeinde für die Aufstellung des Mietspiegels erfasst werden, kann der Mietspiegel die tatsächliche durchschnittliche Miethöhe auch wirklich widerspiegeln. Damit würde der Mietspiegel dem Anspruch der Wahrheit gerecht werden, tatsächliche durchschnittliche Miethöhen realistisch widerspiegeln. Mit einer solchen Änderung, könnte das Instrument des Mietspiegels seiner Aufgabe, zu sozialem Frieden und Rechtssicherheit beizutragen, tatsächlich gerecht werden.“

(Mehrheitsbeschluss)

IV.

1. Der Gemeinderat verlängert gem. Drucksache G-08/261 die Geltungsdauer des Freiburger Mietspiegels 2007 als von ihm anerkannten, qualifizierten Mietspiegel bis zum 14.02.2009.

2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, in Abänderung des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.04.2006 (Drucksache G-06/072) eine Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels anhand einer Stichprobe zu prüfen und vorzubereiten. Die



Fortschreibung des Mietspiegels bleibt einer gesonderten Entscheidung des Gemeinderates vorbehalten.

(Mehrheitsbeschluss)