

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Verwaltungsausschuss**

zur Kenntnis im:

---

**Betreff: Satzung über die Festlegung von Mietobergrenzen**

Bezug:

Anlagen: Bezeichnung:

---

### **Zusammenfassung:**

Zur Erarbeitung einer Satzung über die Festlegung von Mietobergrenzen gem. § 32 Abs. 3 LWoFG erstellt die Universitätsstadt Tübingen zunächst einen Mietspiegel und erlässt anschließend die notwendige Satzung

### **Ziel:**

Umsetzung des Gesetzesauftrags

### **Bericht:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Gesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) vom 29.11.2007 hat der Landesgesetzgeber die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung auch für bereits bestehende öffentlich geförderte Mietwohnungen neu geordnet. Mit dem Inkrafttreten am 1. Januar 2008 sind die bisher maßgeblichen bundesrechtlichen Grundlagen im Land grundsätzlich nicht mehr anwendbar.

Betroffen von dieser Neuordnung ist

- a) öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes und
- b) Wohnraum, für dessen Bau ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87 a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt wurden sowie

- c) Wohnraum, für den Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. Wo-BauG bewilligt worden sind.

Die sicherlich tiefgreifendste Änderung des neuen Gesetzes für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand bezieht sich auf die Kostenmiete. Das Prinzip der bisherigen Kostenmiete war, dass die erzielten Erträge des Vermieters vom Ansatz her die laufenden Kosten decken und damit die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes für den Vermieter gewährleisten, ihm jedoch keine darüber hinausgehenden Gewinne zufließen lassen. Dies war ein ganz bewusst von der Marktentwicklung abgekoppelter Ansatz der Preisbildung. Das nun vom Gesetzgeber gewählte Modell, welches eine Höchstmiete unterhalb der ortsüblichen Miete vorsieht, soll den unterschiedlichen Mietniveaus in den Gemeinden Rechnung tragen.

§ 32 Abs. 2. LWoFG sieht vor, dass die zum 31. Dezember 2008 festgesetzte Kostenmiete zum 01. Januar 2009 grundsätzlich als die vereinbarte Miete gilt. Ab diesem Zeitpunkt finden auf die Mietverhältnisse die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts Anwendung. Die auf dem Objekt ruhenden Belegungs- und Mietpreisbindungen bleiben aber unberührt.

Der Landesgesetzgeber verpflichtet nunmehr die Gemeinde in § 32 Abs. 3 des Landeswohnraumförderungsgesetzes, eine Satzung zu erlassen, in der die höchstzulässige Miete (Obergrenze) für den betroffenen öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand festgelegt wird. Zum 1. Januar 2009 muss diese Satzung wirksam werden.

## 2. Sachstand

Bei der Vorbereitung der Satzung hat sich gezeigt, dass der zunächst geplante und vom Wirtschaftsministerium vorgeschlagene Weg, nämlich für die einzelnen Wohnungen Abschlüsse von der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen, nach Auffassung der Verwaltung und auch anderer Städte rechtlichen Bedenken begegnet. Das Gesetz legt in § 32 Abs. 3 Satz 3 LWoFG eindeutig fest, dass „die Wohnung für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden darf, als sie die Gemeinde durch Satzung ..... festgelegt hat“. Dies bedeutet, dass es notwendig ist, für jede einzelne Wohnung bzw. für Wohnungen in gleicher Lage, gleicher Ausstattung, gleicher Größe und gleichem Baujahr eine (Höchst) Miete festzulegen. Da die Universitätsstadt Tübingen aber (noch) keinen Mietspiegel hat, müsste eine Festlegung dieser Miete durch Gutachten erfolgen. Abgesehen von der notwendigen Dauer für die Erstellung solcher Gutachten, lassen auch die Kosten diesen Weg als nicht ratsam erscheinen. Die Verwaltung wird deshalb den bereits eingeschlagenen Weg für die Erstellung eines Mietspiegels weiter verfolgen, mit dem Ziel, diesen 2009 einzuführen. Die Satzung könnte dann anschließend in Kraft treten.

## 3. Lösungsvarianten

- a) Beschluss einer Satzung mit Abschlüssen
- b) Zunächst Erstellung eines Mietspiegels mit anschließender Satzungsregelung.

4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt entsprechend der Lösungsvariante b) vorzugehen. Dieses Vorgehen entspricht nach Auffassung der Verwaltung auch dem Gesetzeswortlaut und ist rechtlich nicht zu beanstanden, während eine Satzung nur mit festgesetzten Abschlägen rechtlich bedenklich ist.

5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels ca. 65.000 €.