

Berichtsvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Mietobergrenzensatzung Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu geförderten Wohnungen
Bezug:	Vorlage 377/2012
Anlagen: 3	Auszug Mietobergrenzensatzung Heidelberg Auszug Mietobergrenzensatzung Stuttgart Übersicht Mietobergrenzensatzung verschiedener Städte

Zusammenfassung:

Die von den beiden Tübinger Wohnungsbaugesellschaften GWG und Kreisbaugesellschaft zur Verfügung gestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen (siehe Anlage 1) für nach altem Recht geförderte Wohnungen sind nachvollziehbar und erfüllen die an die Auswahl gestellten Anforderungen. Nach Prüfung des Sachverhalts erscheint der Verwaltung ein pauschaler Abschlag von 20 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete richtig. Dadurch werden die unterschiedlichen Interessenlagen sowohl der Gesellschaften als auch der Mieterinnen und Mieter angemessen berücksichtigt.

Eine Erhebung bei 18 Städten ergibt, dass es bei der gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz zu erlassenden Mietobergrenzensatzung keine Einheitlichkeit bezüglich der Festlegung des Abschlages von der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt. Mehrheitlich erheben die Städte einen pauschalen Abschlag.

Ziel

Festlegung eines Abschlags von der ortsüblichen Vergleichsmiete für Sozialwohnungen, die nach den bis zum 31.12.2007 geltenden Förderrichtlinien errichtet wurden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 10.12.2012 wurde die Beschlussfassung der Vorlage 377 / 2012 zum Erlass einer Mietobergrenzensatzung vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt, in einer weiteren Vorlage einige Beispielberechnungen der Wohnungsbaugesellschaften zur Festlegung der Miete im Bereich der geförderten Wohnungen darzustellen und diese den sich aus der geplanten Mietobergrenzensatzung ergebenden Höchstmieten gegenüber zu stellen. Außerdem sollen Beispiele von Städten aufgezeigt werden, die einen differenzierten Abschlag festgelegt haben.

2. Sachstand

Die beiden Wohnungsbaugesellschaften GWG und Kreisbaugesellschaft wurden darum gebeten, aus ihrem jeweiligen Bestand geförderte Wohnanlagen mitzuteilen, die sich in unterschiedlichen Stadtteilen befinden, unterschiedlich groß sind, zu unterschiedlichen Baujahren erstellt wurden und somit repräsentativ für den Wohnungsbestand sind. Darüber hinaus sollten die entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Verfügung gestellt und so aufgebaut werden, dass der Rechenweg und die einzelnen Ansätze nachvollziehbar sind. Die von der GWG und der Kreisbaugesellschaft mitgeteilten Wohnungen (siehe Anlage 1) erfüllen diese Kriterien. Sie bilden die Baujahre 1972 bis 1987 ab. In dieser Zeitspanne wurde die überwiegende Anzahl der heute noch der Sozialbindung unterliegenden öffentlich geförderten Wohnungen gebaut. Die mitgeteilten Berechnungen umfassen bei der GWG insgesamt 230 Wohnungen und bei der Kreisbau 115 Wohnungen.

Durch Internetrecherche und teilweise durch gezielte Nachfrage konnte die in der Anlage 4 dargestellte Übersicht über die Mietobergrenzensatzungen verschiedener Städte zusammengestellt werden.

3. Vorgehen der Verwaltung

3.1 Wirtschaftlichkeitsberechnungen:

Die Verwaltung hat die Berechnungen auf der Grundlage der von den Gesellschaften eingetragenen Gesamt- und Kapitalkosten nachvollzogen und bei der GWG durch zusätzliche Berechnungen ergänzt. Es ist folgendes festzustellen:

Die Berechnungen sind nachvollziehbar und entsprechen der üblichen Vorgehensweise zur Festlegung der Miete, die benötigt wird, um die entsprechenden Kosten zu decken. Der durchschnittliche Prozentsatz der Kapitalkosten beträgt bei der GWG ca. 3,8 Prozent und bei der Kreisbau ca. 4,2 Prozent. Diese Beträge sind nicht außergewöhnlich. Die Gesamtbaukosten werden bei beiden Gesellschaften mit ca. 1,1 Prozent abgeschrieben. Heute würden diese Kosten mit 2 Prozent in Ansatz gebracht werden. Bei den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden die tatsächlich im Unternehmen anfallenden Gesamtkosten pro Wohneinheit bzw. pro Quadratmeter Wohnfläche angehalten. Zusammen mit dem Mietausfallwagnis ergeben sich daraus Bewirtschaftungskosten, die mit durchschnittlich 34 Prozent bei der GWG durchaus im Rahmen dessen liegen, was bei einer Verkehrswertermittlung üblicherweise in Ansatz gebracht wird. Die Kreisbau liegt mit durchschnittlich ca. 39 Prozent etwas darüber. Dies rührt von den deutlich höheren

Verwaltungskosten dieser Gesellschaft.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der GWG die errechneten notwendigen Mieten (Kostenmieten) geringfügig unter einer zulässigen Höchstmiete liegen, die sich aus einem Abschlag von 20 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Bei einer Abschreibung der Baukosten von 2 Prozent würde bei der GWG die notwendige Miete in zwei Wohnanlagen bereits über dieser Höchstmiete liegen. Bei der Kreisbau liegen die errechneten Kostenmieten jetzt schon über dieser Höchstmiete.

Durchschnittlich liegt die GWG mit ihrer Kostenmiete derzeit ca. 24 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei den heute üblichen 2 Prozent-Abschreibungen wären dies nur noch ca. 18 Prozent. Die Kreisbau liegt mit ihren Zahlen durchschnittlich ca. 14 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bezogen auf die tatsächlichen Kosten liegen bei beiden Gesellschaften die derzeit verlangten Mieten teilweise noch deutlich unter der errechneten Kostenmiete. Dies liegt daran, dass sie bis 2008 an die Berechnungen nach der II. Berechnungsverordnung mit den dort vorgegebenen und zum größten Teil nicht auskömmlichen Pauschalbeträgen gebunden waren. Demnach haben sich beide Gesellschaften seither mit möglichen Mieterhöhungen zurückgehalten. Diese halten beide jedoch für in geringem Umfang erforderlich, weil insbesondere bei den älteren Wohnanlagen in Zukunft mit einem zusätzlichen und erhöhten Aufwand gerechnet werden muss. Ein höherer Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete, als die vorgeschlagenen 20 Prozent würde die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Wohnungsbestände mittelfristig gefährden.

Mieterhöhungen unterliegen seit dem 1. Januar 2009 der in § 558 BGB festgelegten Kappungsgrenze von max. 20 Prozent in drei Jahren. Derzeit werden im politischen Raum Überlegungen angestellt, diese Kappungsgrenze auf 15 Prozent in vier Jahren zu senken. Damit würde sich bei beiden Gesellschaften der derzeitige Zeitraum von mindestens 3 Jahren bis zur Erreichung einer Höchstmiete, die 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, nochmals deutlich verlängern.

Die Verwaltung wird in der Sitzung des Planungsausschusses die komplexen Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Gesellschaften nochmals detailliert erläutern.

3.2 Andere Mietobergrenzensatzungen:

In Heidelberg setzt die Mietobergrenzensatzung (Auszug siehe Anlage 2) adressenscharf unterschiedliche prozentuale Abschläge von der ortsüblichen Vergleichsmiete fest.

In Freiburg wurde die Mietobergrenze bis zum Jahr 2011 wie folgt berechnet: Aus dem Mietspiegel wurde zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete (Basismiete) ermittelt, dann mit den in der Mietobergrenzensatzung enthaltenen Korrekturfaktoren für Wohnfläche und Wohnanlage multipliziert. Dies führte in verschiedenen Fällen dazu, dass die errechnete Miete sogar die ortsübliche Vergleichsmiete überstieg. Hier musste dann der gesetzliche Mindestabschlag von 10 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete angehalten werden.

Seit dem Jahr 2012 ist in Freiburg ein einheitlicher prozentualer Abschlag von 25 Prozent festgelegt. Bei besonders aufgeführten einfachen Wohnanlagen sind individuelle Abschläge angegeben, die über den 25 Prozent liegen.

Die Stuttgarter Mietobergrenzensatzung (Auszug siehe Anlage 3) setzt adressenscharf überwiegend Absolutbeträge pro Quadratmeter Wohnfläche als Höchstmiete fest. Eine Anpassung erfolgt entsprechend den im jeweils aktuellen Mietspiegel ermittelten prozentualen Preissteigerungen in den Baujahrsklassen. Wie hoch hierbei die Abschläge von der ortsüblichen Vergleichsmiete sind, lässt sich nicht ohne weiteres feststellen. Für einen geringeren Teil des geförderten Wohnungsbestandes gilt der gesetzliche Mindestabschlag von pauschal 10 Prozent.

Für eine Differenzierung wie bei den im Beispiel genannten Städten wird bei der Universitätsstadt Tübingen keine Notwendigkeit gesehen, nachdem alle Akteure am Mietwohnungsmarkt übereinstimmend erklären, dass der Tübinger Mietspiegel den Markt durchweg gut abbildet und leicht zu handhaben ist. Der enorme Verwaltungsaufwand für eine differenzierte Festlegung von Abschlägen kann deshalb vermieden und eine umso einfachere Mietobergrenzensatzung erlassen werden. Durch den einheitlichen pauschalen Abschlag lassen sich die von den Wohnungsbaugesellschaften verlangten Mieten leicht errechnen und auch durch die Mieterinnen und Mieter überprüfen.

3.3 Zusammenfassende Einschätzung der Verwaltung

Bundesweit wird vor allem in Ballungszentren und in Universitätsstädten beklagt, dass die Anzahl der Sozialwohnungen weiterhin drastisch sinkt. Aus dem Fernsehen und der Presse sind in der letzten Zeit Fälle von Städten bekannt geworden, bei denen mehrere hundert Sozialwohnungen weggefallen sind. Die Gründe hierfür lagen auch darin, dass die dortigen Wohnungsbaugesellschaften die Festsetzungen der Mietobergrenzensatzung für nicht auskömmlich gehalten haben und in großem Umfang Förderkredite abgelöst wurden. Mit der hier vorgeschlagenen Regelung geht die Verwaltung davon aus, dass diese Entwicklung in Tübingen vermieden werden kann.

Von einer adressenscharfen Regelung rät die Verwaltung ab, da der Verwaltungsaufwand und die detaillierte Ermittlung erheblich sind und in Tübingen mit dem Mietspiegel bereits eine präzise Ermittlungsgrundlage vorliegt.

4. Lösungsvarianten

4.1 Es könnte ein differenzierter Abschlag für einzelne Objekte und unter Umständen sogar noch getrennt nach Wohnungsbaugesellschaften festgelegt werden. Dies wird übereinstimmend weder als notwendig noch für zweckmäßig erachtet. Der damit verbundene hohe Verwaltungsaufwand wäre nicht gerechtfertigt.

4.2. Der pauschale Abschlag könnte höher angesetzt werden. Dies würde eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes gefährden oder die Gesellschaften unter Umständen sogar dazu zwingen, die Fördergelder vorzeitig abzulösen. Die von der Ablösung betroffenen Wohnungen würden dann mit einer Nachwirkung von 8 Jahren aus der Mietbindung entlassen.

5. Finanzielle Auswirkung

keine

6. Anlagen

Anlage 1: Mietpreisberechnungen der Wohnungsbaugesellschaften

Anlage 2: Auszug Mietobergrenzensatzung Heidelberg

Anlage 3: Auszug Mietobergrenzensatzung Stuttgart

Anlage 4: Übersicht Mietobergrenzensatzung verschiedener Städte

Bericht

1. Anlass/Problemstellung

2. Sachstand

3. Vorgehen der Verwaltung

4. Lösungsvariante

5. Finanzielle Auswirkung

6. Anlagen: