

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

Betreff: **Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen**

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Satzung

Beschlussantrag:

Die Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen gemäß § 32 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) wird entsprechend der Anlage beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€ -	€ -	€ -
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€ -	ab: -	-

Ziel:

Regelung der höchstzulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen für das Gemeindegebiet der Universitätsstadt Tübingen durch eine entsprechende Satzung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für die öffentliche Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. Das Land hat dem Rechnung getragen durch den Erlass des Gesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz). Dieses Gesetz ist am 1. Januar 2008 in Kraft getreten und verpflichtet die Gemeinden eine Satzung zu erlassen, in der die höchstzulässige Miete für den auf ihrer Gemarkung betroffenen Sozialwohnungsbestand festgelegt wird.

2. Sachstand

Das Gesetz erfasst auch die Neuregelung der sogenannten Kostenmiete. Sie war bislang die maßgebliche Miete für Wohnungen des früheren sogenannten „ersten Förderweges“. In § 32 des LWoFG wird daher die Beendigung des Kostenmietprinzips für Wohnungen, die bis zum 31.12.2007 und somit vor Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert wurden und aufgrund des Bundesrechtes noch der Kostenmiete unterlagen, geregelt. Eine öffentlich geförderte Wohnung durfte bisher nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich war. Die Ermittlung und Erhöhung der Kostenmiete wurde von den Wohnungsbaugesellschaften aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnet und war für die Gesellschaften ein sehr aufwändiges Verfahren, das zudem für die Mieterinnen und Mieter kaum nachvollziehbar war.

Dieses Modell der Kostenmiete wurde nun ersetzt. Seit dem 1. Januar 2009 gilt für bestehende Mietverhältnisse die Miete, die zum 31.12.2008 als Kostenmiete geschuldet wurde, grundsätzlich als die vereinbarte Miete. Auf die Mietverhältnisse sind seit diesem Zeitpunkt nur noch die Vorschriften des allgemeinen Mietwohnraumrechts entsprechend dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) anzuwenden.

An die Stelle der Kostenmiete tritt nun die Neuregelung zur höchstzulässigen Miete, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, wie es schon seit langem beim frei finanzierten Wohnungsbau vorgeschrieben ist. Im Gemeindegebiet der Universitätsstadt Tübingen sind derzeit noch rd. 800 Wohnungen von der Überleitung der Kostenmiete betroffen.

Die Orientierung an einer Höchstmiete auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete fällt den Mietern leichter. Ihre Rechtsstellung wird durch die Einführung der Zustimmungspflichtigkeit von Mieterhöhungen entsprechend dem allgemeinen Wohnraummietrecht deutlich verbessert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird für das Gemeindegebiet von Tübingen anhand des seit 2011 vorliegenden qualifizierten Mietspiegels ermittelt.

Die Landesgesetzgebung fordert für die überzuleitenden sozial geförderten Wohnungen einen Abschlag von mindestens 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine prozentuale Höchstgrenze für den Abschlag ist nicht festgelegt. Um der gesetzlichen Vorgabe zu entsprechen genügt es also, einen einheitlichen prozentualen Abschlag von den sich auch in der Zukunft verändernden ortsüblichen Vergleichsmieten festzulegen. Eine Intention des Gesetzgebers war hierbei, einen vernünftigen Ausgleich zwischen den Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie den Wohnungsbaugesellschaften als Vermieterinnen herzustellen.

Die aktuell geschuldeten Mieten wurden für die ca. 800 im Gemeindegebiet betroffenen Wohnungen erhoben. Im Durchschnitt liegen die Mieten der 4 großen Wohnbaugesellschaften (GWG, Kreisbau, GSW und Postbau) zusammengefasst ca. 34 % unter den anhand des Mietspiegels ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten, wobei sich die Abweichungen zwischen 28 % und 37 % bewegen und nur für einzelne Substandard – Wohnungen auch mal bei 45 % liegen.

Bereits Ende 2020 werden für die überwiegende Anzahl (ca. 700) dieser Wohnungen die Subventionierungen und somit die Bindungen auslaufen. Für die verbleibenden Wohnungen wird dies spätestens Ende 2040 geschehen. Neue sozial geförderte Wohnungen werden in Zukunft durch die von der Landesregierung jeweils aufgelegten Förderprogramme subventioniert. Diese Wohnungen unterliegen dann den mit der Gewährung des Zuschusses geforderten Abschlägen von der ortsüblichen Vergleichsmiete.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Für das Gemeindegebiet der Universitätsstadt Tübingen wird ein einheitlicher Abschlag von 20 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete festgesetzt. Der Abschlag soll ab dem 1. Januar 2012 in voller Höhe für alle bestehenden vertraglich vereinbarten Mieten gelten. Für Mieten, die ab dem 1. Januar 2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag liegen, wird in § 4 eine Übergangsregelung getroffen.

Begründung:

Bei der Festsetzung der Höhe des Abschlags ist zwischen den unterschiedlichen Interessenlagen der Mietvertragsparteien abzuwägen und ein fairer Ausgleich zu schaffen. Den Mieterinnen und Mietern der betroffenen Wohnungen gewährt dieser noch deutliche Abschlag einen finanziellen Vorteil im Verhältnis zu den Marktgegebenheiten des allgemeinen Wohnungsmarktes. Andererseits stellt der vorgeschlagene Abschlag eine zumutbare Einschränkung für die Wohnungsbaugesellschaften dar. Dadurch sind diese immer noch in der Lage, die Wohnungen durch laufende Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen in einem guten Zustand zu halten oder diesen herzustellen.

Die Mieterinnen und Mieter sind vor unverhältnismäßigen Mietanhebungen geschützt, weil Mieterhöhungen unter Beachtung der Kappungsgrenze von 20 % in 3 Jahren nur bis höchstens zu der genannten Grenze von 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind. Durch die in § 3 der Mietobergrenzensatzung festgelegten Höchstgrenzen bei Modernisierungen werden insbesondere sogenannte Luxussanierungen für die Mieter kostenmäßig begrenzt. Die Wohnungen sollen einen normalen Standard behalten.

Nach § 559 BGB sind unter Modernisierung solche Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie bewirken. Vor allem die energetischen Verbesserungen sind in der Regel sehr kostenintensiv. Sie liegen deutlich über den normalen Instandhaltungskosten und führen nur für die Mieterinnen und Mieter zu Einsparungen in den Verbrauchskosten. Ein geringerer Abschlag von der ortsüblichen Miete berücksichtigt diese Mehrkosten und erhöht die Investitionsbereitschaft auf der Vermieterseite.

Die Übergangsregelung ist aus mehreren Gründen erforderlich. Zunächst wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Wohnungsbaugesellschaften es nicht zu verantworten haben, dass die Mietobergrenzensatzung erst jetzt erstellt werden kann, weil der Mietspiegel erst im letzten Jahr in Kraft getreten ist. Bei den in der Zwischenzeit vorgenommenen Neuvermietungen hatten die Gesellschaften bzgl. der zulässigen Miethöhe keinen weiteren Anhaltspunkt, als den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Mindestabschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Miete. Ein weiterer Grund für die Übergangsregelung ist, dass mit der in § 4 der Satzung dargestellten Regelung festgestellt wird, von welcher vertraglich vereinbarten Miete die Vertragsparteien auszugehen haben. Dies ist dann wichtig, wenn eventuelle Rückzahlungsansprüche der Mieterinnen und Mieter geltend gemacht werden können.

Die in der Anlage zu beschließende Mietobergrenzensatzung stellt daher nach Auffassung der Verwaltung einen guten Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Interessen der Mietvertragsparteien dar und ist einfach anzuwenden.

4. Lösungsvarianten

4.1. Statt des 20%igen Abschlags könnten auch nur 10%, also der gesetzlich vorgesehene Mindestabschlag festgelegt werden. Dies wäre aber deutlich zu wenig für eine Stadt wie Tübingen mit ihrem insgesamt sehr hohen Mietniveau. Das Ziel, mit einer öffentlichen Förderung des Mietwohnungsbaus den Erhalt von verhältnismäßig günstigem Wohnraum zu ermöglichen, wäre verfehlt.

4.2. Statt des 20%igen Abschlags könnten auch bis zu 30% gewählt werden. Aus Sicht der Verwaltung könnte dies jedoch zu erheblichen Nachteilen führen, weil ein größerer Abschlag fast zwangsläufig dazu führen wird, dass die Vermieterseite wünschenswerte Erhaltungsmaßnahmen nicht durchführt, somit der Gebrauchswert der Wohnungen sinkt und sich die Wohnverhältnisse zu Lasten der Mieterinnen und Mieter verschlechtert. Gegebenenfalls wäre es sogar möglich, dass die Vermieter in diesem Fall eine vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen in Erwägung ziehen können mit der Folge, dass die Bindungen wegfallen und somit die preisgünstigen Wohnungen für die darauf angewiesenen Mieterinnen und Mieter ganz wegfallen.

4.3. Bei Modernisierungen (§ 3 der Satzung) könnte ein höherer Abschlag als die vorgeschlagenen 10 % festgesetzt werden. Hier besteht dann die Gefahr, dass die Vermieterseite mangels Refinanzierungsmöglichkeit keine Modernisierungen durchführt. Besonders bei den Energiekosten schlägt sich dies dann in erhöhten Betriebskosten nieder.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Entwurf einer Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen (Mietobergrenzensatzung).

Satzung

der Stadt Tübingen über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

vom xx.xx.2012

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am ???.???.??? aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 , zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S.65,68) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist,
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wird ab 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Stadt Tübingen eine öffentlich geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete (Höchstbetrag) zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgelegt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 2

Höchstbeträge

- 1.) Für die in § 1 aufgeführten öffentlich geförderten Wohnungen in Tübingen darf im Sinne von § 32 LWoFG die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zwanzig Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem jeweils gültigen Mietspiegel für die Universitätsstadt Tübingen.
- 2.) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von zwanzig Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

§ 3

Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme die Wohnung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Kosten, die von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach § 559 BGB. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung, ohne den Betrag für die Betriebskosten, nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete er-

gibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4

Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete minus zehn Prozent als die vertraglich vereinbarte Miete. Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01. Januar 2012 gilt der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 2009 in Kraft.

Tübingen, den ???.??.????

Boris Palmer

Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs.4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.