

Biberach, 21.10.2009

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 216/2009**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	09.11.2009			
Gemeinderat	ja	16.11.2009			

Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen - Durchführung des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (LWoFG)

I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (LWoFG), die in Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellte Satzung der Stadt Biberach an der Reiß über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen.

II. Begründung

Für die Wohnraumförderung galten bislang bundesweit **einheitliche** gesetzliche Vorgaben. Zum 1. September 2006 wurde den Ländern die ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis für das Recht der Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht übertragen. Mit Wirkung ab 01.01.2008 hat das Land Baden-Württemberg mit dem neuen **Landeswohnraumförderungsgesetz** (LWoFG) von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht.

Hierbei wurde ein Gesetz mit sehr komplizierten Regelungen geschaffen, die schwer verständlich sind. Eine wesentliche Änderung des neuen Gesetzes ist die **Aufhebung der Kostenmiete** für öffentlich geförderte Wohnungen. Die Gemeinden müssen nun **per Satzung** die Differenz zur ortsüblichen Miete festsetzen (siehe Anlage 1 § 32 Abs. 3 S. 3 LWoFG). Damit wird den unterschiedlichen Mietniveaus in den Gemeinden Rechnung getragen. Ursprünglich sollte hierzu landesweit ein einheitlicher Abschlag im Gesetz festgelegt werden. Nachdem dies der Städtetag verhindert hat (insbesondere auf Drängen der Stadt Stuttgart) ist nun jede Kommune verpflichtet, eine Satzung zu erlassen, in der diese Abschläge festgelegt werden. Bei genauerem Betrachten wurde nun festgestellt, dass dies unter Berücksichtigung europarechtlicher Anforderungen, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und des Bestimmtheitsgebots eine sehr schwierige und komplexe Angelegenheit ist. Die Stadt Biberach hat sich demnach an die Mustersatzung des Städtetages gehalten und bei der Auswertung das EMA-Institut in Regensburg beauftragt (wie im Übrigen auch die Städte Friedrichshafen, Ravensburg, Weingarten, Freiburg und Ludwigsburg).

Die Kostenmiete sollte zum 01. Januar 2009 ersetzt werden. Aufgrund der umfangreichen Bestandsaufnahme und Auswertung (s.u.) kann die Satzung erst jetzt beschlossen werden. Die Satzung wird rückwirkend zum 1. Januar 2009 erlassen; dies ist rechtlich möglich.

Für Mieterhöhungen gelten künftig grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen nach dem allgemeinen Mietrecht. Die in der Satzung enthaltenen Höchstbeträge gelten sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch bei Neuvermietungen.

Beim Erlass der Satzung ist von der Gemeinde neben den allgemeingültigen Vorgaben zum Erlass einer Satzung ein Mindestabschlag von **10 Prozent** zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorzusehen.

Zur Vorbereitung der Satzung hat die Stadt Biberach an der Riß folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Erfassung des von der Satzung betroffenen Wohnungsbestandes
- Alle Verfügungsberechtigte (Vermieter) sind angeschrieben worden und mussten für Ihren Wohnungsbestand folgende Daten ausweisen:
 - Die Höhe der voraussichtlichen Kostenmiete zum Dez. 2008
 - Einschätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweiligen Wohnungen (nach Mietpreisspiegel)

Diese Erhebungen wurden in der Zeit vom 20. Juli bis 31. Dezember 2008 durchgeführt. Im Anschluss daran sind die Daten vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen mit Sitz in Sinzing bei Regensburg ausgewertet worden. Als Ergebnis dieser Auswertung wurden die Abschläge für die geförderten Wohnungen festgelegt (siehe Anlage 3).

Zunächst wurden in der Analyse die **400** Wohnungen in **19** Wirtschaftseinheiten eingeteilt.

Die durchschnittliche Kostenmiete/qm beläuft sich in Biberach auf **4,22 €/qm**. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete die laut Mietspiegel für die 400 Wohnungen errechnet werden konnte, beträgt **6,07 €/qm**. Damit liegt die Kostenmiete in Biberach im Schnitt um **30,6 %** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Da die Kostenmieten je nach Wirtschaftseinheit mehr oder weniger stark voneinander abweichen, ist es erforderlich, bei der Überleitung der Kostenmieten in das ortsübliche Vergleichsmietensystem zumindest anfangs eine Abhängigkeit von Wirtschaftseinheiten beizubehalten, um den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Das bedeutet, dass die Mieten bis 2011 in etwa so hoch sind wie die momentanen Kostenmieten.

Ab dem Jahr **2011** ist dann für die gesamte Stadt Biberach ein **einheitlicher Abschlag** zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorgesehen. Anhand der vorliegenden Zahlen wird seitens des EMA-Instituts empfohlen, langfristig eine Obergrenze zwischen 25 und 30% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen.

Nach Rücksprache mit der Baugenossenschaft Biberach und der GWO Laupheim würden bei einem Abschlag von 25% bzw. 30% zur ortsüblichen Vergleichsmiete **erhebliche** Umsatzeinbußen für die Baugenossenschaften entstehen. Aufgrund dessen plädiert die GWO für einen 15%igen Abschlag und die Baugenossenschaft Biberach für einen 10%igen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings ist hierbei zu bemerken: Je niedriger der Abschlag ausfällt, desto höhere Mieterhöhungen hat dies zur Folge.

Auch der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft hat nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten Berechnungen durchgeführt und sich für einen Abschlag von 20% ausgesprochen. Begründung: Wenn der Abschlag niedriger als 20% ausfällt, müssen Empfänger von ALG II oder Grund-sicherung von ihren Regelleistungen für das tägliche Leben Beträge abzweigen, um die Miete zahlen zu können. Hierzu ein Fallbeispiel: Ein 3-Personen Haushalt erhält für eine 75 qm Wohnung einen Mietzuschuss nach ALG II in Höhe von **380,00 Euro**. Tatsächlich wäre die Miete für eine 75 qm öffentlich geförderte Wohnung (bei einem Abschlag von 10%) **432,63 Euro hoch**,

d.h. die Mehrausgaben für die Miete in Höhe von **52,63 Euro** müssten aus den Regelleistungen für das tägliche Leben bezahlt werden. Bei einem Abschlag von 15 % beträgt die Miete 408,60 Euro (d.h. 28,60 Euro über ALG II Mietzuschuss) und bei einem 20 %igen Abschlag ist die Miete 384,50 Euro hoch (d.h. 4,56 Euro über ALG II Mietzuschuss). Ebenso hat der Mieterverein Biberach e.V. argumentiert und wäre mit einem 20%igen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete einverstanden.

Nach Abwägung aller Interessen und im Vergleich mit anderen Städten (Ravensburg hat einen Abschlag von 14 % festgelegt, Friedrichshafen 16%, Ehingen 14%, Laupheim 15% und Ulm 10%) schlägt die Verwaltung einen Mittelwert in Höhe von 15% zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor.

Damit nutzt man die **30,6%** unter der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht in ganzer Höhe aus und räumt folglich den Vermietern einen Preisspielraum nach oben ein, z.B. für Modernisierungsmaßnahmen. Andererseits wird die gesetzlich festgelegte Obergrenze von **10%** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ganz vollständig ausgeschöpft, so dass auch weiterhin die Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums in Biberach garantiert wird. Damit dürfte sowohl Vermietern als auch Mietern entgegengekommen sein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Biberach an der Reiß aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) die Begrenzung der Miethöhe bei geförderten Wohnungen als Satzung zu beschließen.

Schulze

Anlagen (bitte extra ausdrucken)