

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Kunz, Ewald

Tel. Nr.:
82-2330

Datum:
14.09.2009

1. Betreff: Satzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand in Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	02.11.2009	nicht öffentlich
2. Gemeinderat	16.11.2009	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die „Satzung zur Begrenzung der Miethöhe im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand“ entsprechend der Anlage.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Kunz, Ewald

Tel. Nr.:
82-2330

Datum:
14.09.2009

Betreff: Satzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand in Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Anlass und 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.

- d. § 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Kunz, Ewald

Tel. Nr.:
82-2330

Datum:
14.09.2009

Betreff: Satzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand in Offenburg

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.

2. Satzung zur Begrenzung der Miethöhe

Bei der Vorbereitung der Satzung hat sich gezeigt, dass der zunächst geplante und vom Wirtschaftsministerium vorgeschlagene Weg, nämlich für die einzelnen Wohnungen Abschläge von der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen, nach Auffassung der Verwaltung rechtlichen Bedenken begegnet, die von weiteren Städten geteilt werden. 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 Stadt Offenburg aber 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 hat in Rücksprache mit den beiden Wohnbaugesellschaften Wohnbau Offenburg GmbH und GE-MI-BAU Mittelbadische Baugenossenschaft e.G. eine Lageeinteilung der Gebäude vorgenommen. Danach wurde eine Vergleichsmiete angesetzt, die aus der Vermietung im eigenen Bestand (ohne Preisbindung) in vergleichbarer Lage und Ausstattung erzielbar ist. Von diesen ermittelten vergleichbaren Mieten wurde der gesetzlich vorgeschriebene Mindest-Abschlag von 10 % vorgenommen. Dabei sind in Einzelfällen Mietpreisunterschieden von bis zu 1,65 € pro Quadratmeter Wohnfläche aufgetreten. Nach dem geltenden Mietrecht können die Mieten innerhalb von 3 Jahren um bis zu 20 % erhöht werden. Beide Wohnbaugesellschaften haben versichert von dieser maximaler Erhöhung keinen Gebrauch zu machen. Einzelne moderate Erhöhungen können aber stattfinden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Satzung zur Begrenzung der Miethöhe aufgrund der ermittelten Vergleichsmieten zu erlassen (Anlage 1).