



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

133/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:

Jogerst, Silke

Tel. Nr.:

82-2512

Datum:

27.07.2021

1. **Betreff:** Änderungssatzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand (Förderjahrgänge bis 2001) in Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	06.12.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	20.12.2021	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) _____ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./_. _____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) _____ €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./_. _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

133/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Jogerst, Silke

Tel. Nr.:
82-2512

Datum:
27.07.2021

Betreff: Änderungssatzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand (Förderjahrgänge bis 2001) in Offenburg

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Änderungen in der Satzung der Stadt Offenburg über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen zuzustimmen und die Änderungssatzung in der vorgelegten Fassung zu beschließen (Anlage 1 - Änderungssatzung).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

133/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Jogerst, Silke	82-2512	27.07.2021

Betreff: Änderungssatzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand (Förderjahrgänge bis 2001) in Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

Hintergrund

Mit dem Gesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) vom 11.12.2007 hat der Landesgesetzgeber die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung auch für bereits bestehende öffentlich geförderte Mietwohnungen neu geordnet.

Auf Grundlage dieser Gesetzesänderung hat die Stadt Offenburg im Jahr 2009 die Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderten Wohnraum erlassen.

Davon betroffen sind öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes, Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und Wohnraum, für den bis zum 31.12.2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind.

Da zum Zeitpunkt des Erlasses der oben genannten Satzung für die Stadt Offenburg kein qualifizierter Mietspiegel vorlag, wurden die Vergleichsmieten stichprobenartig ermittelt und in einer Anlage zur Satzung aufgeführt.

Die so ermittelten Vergleichsmieten wurden seither nicht angepasst und sind daher seit mehr als elf Jahren unverändert.

Sachverhalt zur Satzungsänderung

Nachdem jetzt ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, können echte Vergleichsmieten für jedes Gebäude ermittelt werden.

Die Miete für den von der Satzung erfassten Mietwohnungsbestand darf nicht höher sein, als die Summe die sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

In einem stichprobenartigen Abgleich mit dem Mietspiegel zeigte sich, dass die in Rede stehenden Mieten im Durchschnitt zwischen 50 und 80 Cent/m² steigen könnten. Ob die jeweiligen Wohnungseigentümer diese Erhöhung voll umsetzen liegt in deren Entscheidung, wobei die allgemeinen Vorschriften zur Begrenzung von Mieterhöhungen auch hier zu beachten sind.

Da die Mieten sich bei dem betroffenen Wohnungsbestand seit elf Jahren nicht verändert haben, erscheint diese Möglichkeit zur Mieterhöhung nicht überdimensioniert.

Es wird daher vorgeschlagen, die in Anlage 1 beigefügte Änderungssatzung zu erlassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

133/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Jogerst, Silke

Tel. Nr.:
82-2512

Datum:
27.07.2021

Betreff: Änderungssatzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand (Förderjahrgänge bis 2001) in Offenburg

Zur besseren Übersichtlichkeit sind die alte und die neue Fassung der Satzung nachfolgend in einer Synopse dargestellt. Änderungen sind farblich kenntlich gemacht.

Alte Fassung:	Neue Fassung:
<p>§ 1 Geltungsbereich</p>	<p>§ 1 Geltungsbereich</p>
<p>Für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, • Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und • Wohnraum, für den bis zum 31.12.2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind <p>werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31.12.2008 aufgehoben. Die am 31.12.2008 geschuldete Miete wird ab 01.01.2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.</p> <p>Demnach darf in Offenburg eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.</p>	<p>Für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, • Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und • Wohnraum, für den bis zum 31.12.2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind <p>werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31.12.2008 aufgehoben. Die am 31.12.2008 geschuldete Miete wird ab 01.01.2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.</p> <p>Demnach darf in Offenburg eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.</p> <p>Diese Satzung ist nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisanbindung mehr unterliegt.</p>

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

133/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Jogerst, Silke

Tel. Nr.:
82-2512

Datum:
27.07.2021

Betreff: Änderungssatzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand (Förderjahrgänge bis 2001) in Offenburg

§ 2 Höchstbeträge

Für geförderte Wohnungen gelten in Offenburg Höchstbeträge im Sinne von § 32 Absatz 1 LWoFG, die sich aus der Anlage ergeben.

Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen in der Anlage nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach der 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 der mittlere Standard einer entsprechenden Neubauwohnung überschritten wird, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens 4 Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der nach dieser Satzung maßgebende

§ 2 Höchstbeträge

Für geförderte Wohnungen im Sinne von § 32 Absatz 1 LWoFG gilt in Offenburg als Höchstbetrag der Betrag, der sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Maßgebend für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der jeweils aktuelle Mietspiegel der Stadt Offenburg.

~~Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen in der Anlage nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.~~

Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach der Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme der mittlere Standard einer entsprechenden Neubauwohnung überschritten wird, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens 4 Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der nach dieser Satzung maßgebende

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

133/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Jogerst, Silke

Tel. Nr.:
82-2512

Datum:
27.07.2021

Betreff: Änderungssatzung über die Festlegung von Mietobergrenzen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand (Förderjahrgänge bis 2001) in Offenburg

Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. 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 2010 über dem in der Anlage zur Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 1. Januar 2010 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2010 in Kraft.

Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4

Übergangsregelung

Liegt die Miete zum 01.01.2022 höher als nach dieser Satzung zulässig, so gilt ab dem 01.01.2022 der hier bestimmte Höchstbetrag als vereinbarte Miete.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2010 in Kraft.