

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	6. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 4
Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	09.12.2014	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	16.12.2014	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	genehmigt
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontenart:			
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am			
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit			

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für die öffentliche Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. In diesem Zusammenhang hat der Landesgesetzgeber mit Erlass des Gesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz) die Gemeinden verpflichtet, eine Satzung zu erlassen, in der die höchstzulässige Miete für den öffentlich geförderten Sozialwohnungsbestand festgelegt wird.

Der Gesetzgeber beabsichtigt damit, die öffentlich geförderten Wohnungen, unter Berücksichtigung eines gesetzlichen Mindestabschlages von 10 % zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM), an das allgemeine Wohnraummietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) heranzuführen.

Bis einschließlich 2008 galt für diese Wohnungen die sogenannte Kostenmiete. Demnach durfte eine öffentlich geförderte Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, als zur Deckung der laufenden Ausgaben erforderlich war. Grundlage hierfür waren aufwändige und oftmals umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

In § 32 Abs. 3 Satz 3 LWoFG ist nun geregelt, dass ab 01.01.2009 öffentlich geförderter Wohnraum für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden darf als sie die Gemeinde durch Satzung festgelegt hat. Weiterhin ist ausgeführt, dass die in der Satzung bestimmte Miete nicht höher sein darf als sie sich bei einem Abschlag von mindestens 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Jede Gemeinde in Baden-Württemberg mit einem Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist zum Erlass einer entsprechenden Satzung verpflichtet. Einziger Zweck dieser Satzung ist die Festlegung eines verbindlichen Mietabschlages für öffentlich geförderten Wohnraum in Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, der die Interessen sowohl der Mieter als auch der Vermieter angemessen berücksichtigt und der nach der gesetzlichen Vorgabe mindestens 10 % beträgt.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen beim Bau der Wohnungen bestehen derzeit auch bei objektiv vergleichbaren Sozialwohnungen große Mietunterschiede. Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgabe sind entsprechende Anpassungen und dementsprechend auch Mietänderungen unausweichlich.

Ungeachtet der Tatsache, dass über Normenkontrollanträge gegen die entsprechende Satzung der Stadt Stuttgart durch den Verwaltungsgerichtshof in Mannheim noch nicht entschieden wurde, ist der Erlass der Satzung für Karlsruhe notwendig, da ansonsten die geschuldete Kostenmiete als vertraglich vereinbarte Miete weiterhin gilt und der Vermieter diese nach den allg. Vorschriften erhöhen kann.

Die Interessen der Mieter als auch der Vermieter sind insbesondere nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der Gleichbehandlung abzuwägen. Auf der einen Seite ist es von grundsätzlicher Bedeutung, dass günstige Mieten im Interesse der Mieter erhalten bleiben, auf der anderen Seite sollen aber auch Investoren sowohl im angemessenen Rahmen eine Verzinsung

des Eigenkapitals erzielen können als auch in der Lage sein, Instandhaltungen am Gebäude durchzuführen. Es ist hier zu vermeiden, dass Vermieter die öffentlichen Darlehen frühzeitig ablösen oder auch zum Bau neuer Sozialwohnungen grundsätzlich nicht mehr bereit sind.

Für die Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der Satzung ist die Kenntnis der ortsüblichen Vergleichsmieten über den gesamten öffentlichen Wohnungsbestand erforderlich.

2. Situation in Karlsruhe

Betroffen von der Satzung sind ausschließlich Wohnungen, die vor 2009 öffentlich gefördert wurden. In Karlsruhe waren dies zum Stichtag 01.01.2009 insgesamt 3.164 Wohnungen (Stichtag 01.01.2014: 2.688 Wohnungen). Für Wohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt gefördert wurden oder auch zukünftig gefördert werden, ergibt sich die zulässige Miethöhe direkt aus der jeweiligen Förderung.

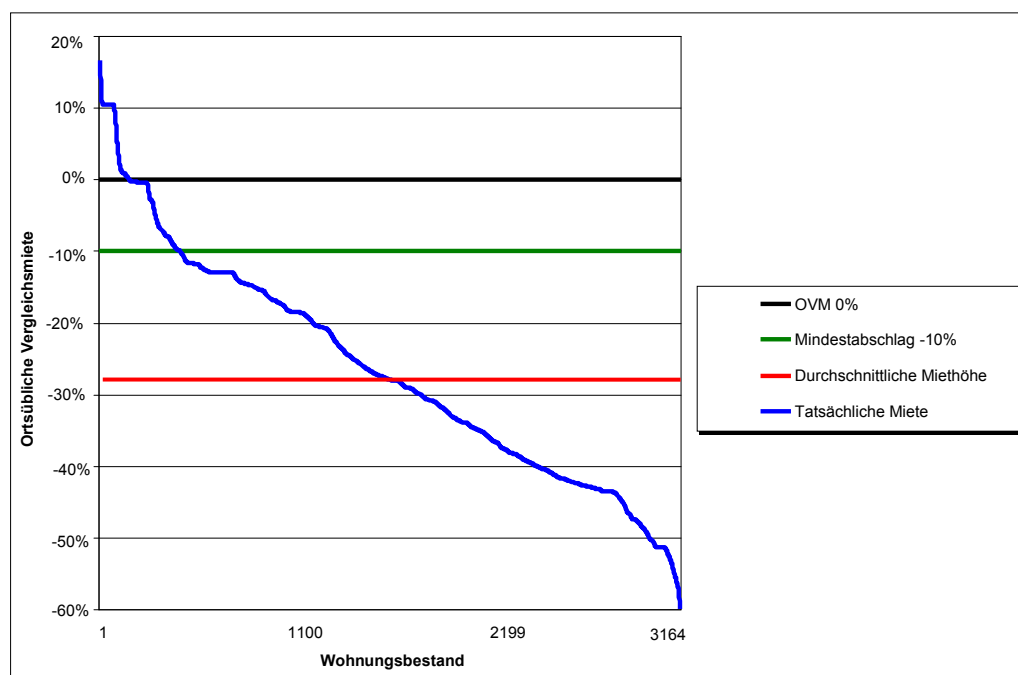
Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten zur Festsetzung eines ausgewogenen Mietabschlages war zum 01.01.2009 in dem geforderten Umfang nicht möglich. Aus diesem Grund wurde 2013 der Karlsruher Mietspiegel erstellt. Für sämtliche Wohnungen wurde daraufhin -auch mit Unterstützung betroffener Wohnungsunternehmen- auf Grundlage des Karlsruher Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) ermittelt. Erst danach war die Verwaltung in der Lage, eine Satzung unter angemessener Berücksichtigung der Belange der betroffenen Mieter und Vermieter auszuarbeiten.

Daraus ergeben sich die folgenden Berechnungen:

Durchschnittlich liegen die Mieten aller betroffenen 3.164 Wohnungen um 28 % unterhalb der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete.

154 Wohnungsmieten liegen hierbei über der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM). 254 Mieten liegen zwischen der OVM und dem gesetzlichen Mindestabstand von 10 % zur OVM. Daraus folgt, dass die Mieten von insgesamt 408 Wohnungen (13 %) nach dem LWoFG in jedem Falle bis zu dem gesetzlichen Mindestabstand zu reduzieren sind. Die weiteren 2.756 Mieten liegen damit unter dem gesetzlichen Mindestabstand, wobei hiervon 836 Mieten mehr als 40 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Damit zeigen sich sehr große Unterschiede im Mietniveau, abgeleitet von der damaligen Kostenmiete.

Die Verteilung der Mieten ist in der folgenden Grafik blau dargestellt:



3. Lösungsvarianten zur Festsetzung des Mietabschlages

Variante 1: Festsetzung eines einheitlichen Abschlages in Höhe des gesetzlichen Mindestabstandes von **10 %** bezogen auf die OVM

In dieser Variante könnten die Mieten von insgesamt 2.756 Wohnungen (87 %) erhöht werden. Über das gesamte Wohnungsspektrum verteilt bestünde ein Mieterhöhungs-spielraum von 42 %. Insbesondere für die 836 Mieterhaushalte im derzeit besonders günstigen Mietsegment (Mieten mehr als 40 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) bestünden erhebliche Nachteile. Dies erscheint für die Karlsruher Mieter nicht akzeptabel.

Variante 2: Festsetzung eines einheitlichen Abschlages von **28 %** bezogen auf die OVM

Ein einheitlicher Abschlag von 28 % bildet genau die bisherige durchschnittliche Miet-höhe ab. Der dadurch erreichten Sicherung des durchschnittlichen Mietniveaus im Sinne der Mieter steht bei dieser Variante entgegen, dass die Vermieter im gesamten Durch-schnitt keinerlei Investitionen in den Wohnungsbestand tätigen können. Die Mieten von 1.467 Wohnungen (46 %) wären hier zu reduzieren.

Variante 3: Festsetzung eines einheitlichen Abschlages von **20 %** bezogen auf die OVM

Unter Berücksichtigung insbesondere der Nachteile aus den Varianten 1 und 2 bietet sich an, einen einheitlichen Abschlag, der zwischen 10 % und 28 % liegt, anzuwenden. Im Durchschnitt aller Mieten besteht dadurch Handlungsspielraum für die Vermieter, auf der anderen Seite wird die Möglichkeit zur Mieterhöhung im Durchschnitt aller Mie-ten deutlich begrenzt. Demgegenüber steht die Tatsache, dass bei dem einheitlichen Abschlag von 20 % einzelne Mieten -unter Berücksichtigung des allgemeinen Mietrech-tes zumindest mittel- und langfristig- dennoch verdoppelt werden könnten. Auf der anderen Seite wären hier die Mieten von 1.118 Wohnungen (35 %) zu reduzieren.

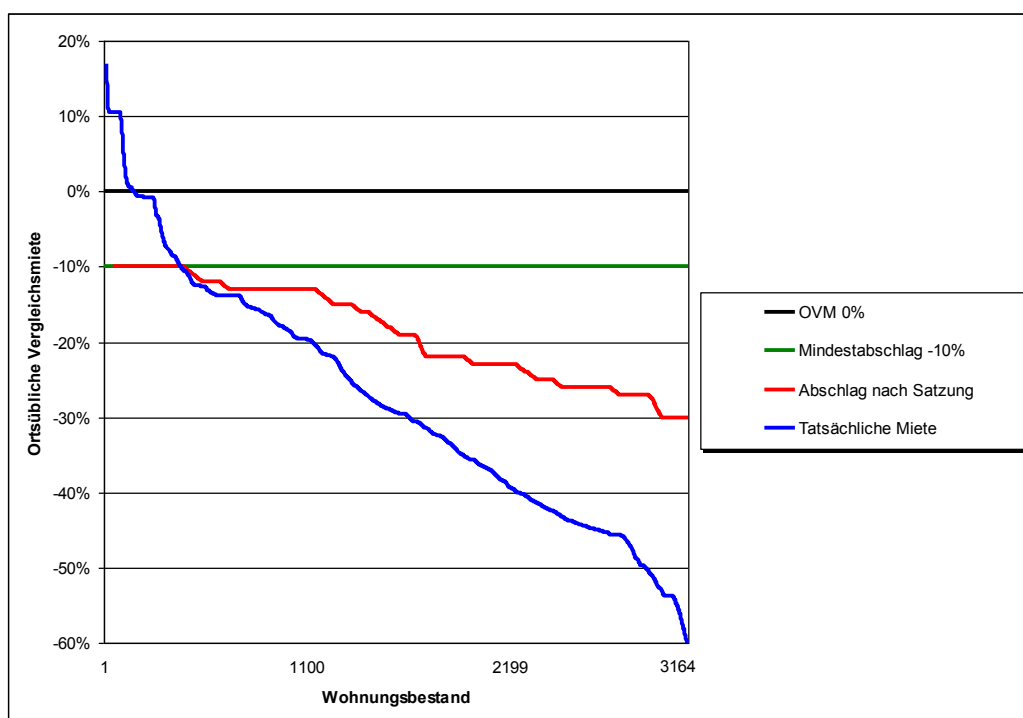
Variante 4: Festsetzung variabler Abschläge **zwischen 10 % und 30 %** bezogen auf die OVM

Zur Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen Marktsituationen werden, bezogen auf Wohneinheiten oder wirtschaftlich zusammengehörende Wohnkomplexe, individuelle Abschläge festgesetzt. Damit können die Interessen der Mieter und Vermieter in einem deutlich größeren Umfang Berücksichtigung finden, eine Anpassung an das allgemeine Wohnraummietrecht findet dennoch statt. Eine entsprechend differenzierte Ausgestaltung der Abschläge erfolgt z. B. in Stuttgart und Heidelberg. Für eine festgelegte Übergangszeit praktizierte dies auch die Stadt Freiburg.

Es wäre sehr unübersichtlich, für jede Wohnung einen eigenen Abschlag individuell festzusetzen. Aus diesem Grund werden die Mieten von Wohneinheiten oder wirtschaftlich zusammenhängenden Wohnkomplexen jeweils zusammengefasst.

Die Mieten von 87 % der betroffenen Wohnungen liegen unterhalb des gesetzlichen Mindestabschlages von 10 %. In diesen Fällen gilt als Maßstab für die Festsetzung des individuellen Abschlages die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und dem gesetzlich vorgegebenen Mindestabschlag. In Abwägung der Interessen sowohl der Mieter als auch der Vermieter wird als angemessen angesehen, wenn sich der individuelle Abschlag im Mittel dieser Spanne bewegt (in der folgenden Grafik rot dargestellt). Damit wird erreicht, dass auf der einen Seite durch einen geringeren Mieterhöhungsspielraum die Interessen der Mieter, und auf der anderen Seite durch einen dennoch angemessenen finanziellen Handlungsspielraum auch die Interessen der Vermieter Berücksichtigung finden.

Die Festlegung des Abschlages erfolgt demnach wie dargestellt:



Die Verwaltung schlägt vor, unter Abwägung der genannten Kriterien, die Satzung entsprechend der Variante 4 aufzustellen.

4. Zusätzliche Regelungen in der Satzung

Modernisierung: (§ 3)

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) kann der Vermieter nach allgemeinem Mietrecht die jährliche Miete grundsätzlich um bis zu 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dadurch können auch energetische Maßnahmen durchgeführt werden, die wiederum für die Mieter Vorteile im Bereich der Nebenkosten bewirken. Die Miete darf aber dennoch nicht höher sein als der gesetzliche Mindestabschlag von 10% auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Für Luxusmodernisierungen gilt dieser Grundsatz nicht. Hier darf die Miete bis zu 4 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden.

Übergangsregelung: (§ 4)

§ 32 LWoFG sieht für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum 01.01.2012 Übergangslösungen vor. Zur Abmilderung von Härtefällen konnten notwendige Mietreduzierungen demnach zeitversetzt erfolgen. Es wird als angemessen und vertretbar gesehen, eine entsprechende Übergangsfrist bis zum 01.07.2015 in die Satzung aufzunehmen.

Rückwirkung der Satzung: (§ 5)

Die gesetzliche Verpflichtung zum Erlass der Satzung besteht gemäß §32 LWoFG seit 01.01.2009. Aufgrund des damals in Karlsruhe nicht existierenden Mietspiegels war die Satzung zu diesem Zeitpunkt nicht fehlerfrei aufzustellen. Der qualifizierte Mietspiegel für Karlsruhe wurde 2013 veröffentlicht. Die Satzung soll nun rückwirkend in Kraft treten, da auch Auswirkungen auf Mietverhältnisse in der Vergangenheit bestehen können. Für den Zeitraum 01.01.2009 bis zum Erlass der Satzung soll der gesetzliche Mindestabschlag von 10% gelten. Das zuständige Referat Wohnungswesen im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft sieht beim rückwirkenden Satzungserlass mangels Vertrauensschutz keine grundsätzlichen Bedenken, vielmehr wird dies zur Schaffung von Rechtssicherheit empfohlen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Hauptausschuss -

Der Gemeinderat nimmt von der Vorbemerkung Kenntnis und beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

5. Dezember 2014