



STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropulos (Die Linke) vom: 17.10.2016	Vorlage Nr.: Verantwortlich:	2016/0622 Dez. 4
Auswirkungen der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen)		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	22.11.2016	30	X	

1. Bei Inkrafttreten dieser Satzung (Ende 2014) lagen die Mieten aller davon betroffenen 3.164 Wohnungen in Karlsruhe im Durchschnitt um 28 % *unter* der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete.

a) Wie sieht dieser Durchschnittswert aktuell aus?

b) Wie sieht der Trend, die Prognose dieses Durchschnittswertes aus?

2. Wie haben sich die Mieten in den in § 2 (2) (Höchstzulässige Miete) dieser Satzung aufgeführten Wohnungen bis heute entwickelt – (bitte wie in dieser Liste in Prozent angeben)?

3. Wie haben sich die Mieten „Für alle übrigen nach § 1 geförderten Wohnungen seit Inkrafttreten der Satzung bis heute entwickelt?

4. Welche Mieterhöhungen haben sich aus der in § 3 (Höchstbeträge nach Modernisierung) geregelten Möglichkeit ergeben, nach Modernisierung die jährliche Miete bis zu 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen?

Zu den Fragen 1, 2, 3 und 4:

Mit der Einführung des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) im Jahre 2008 verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, die rechtlichen Rahmenbedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen dem allgemeinen Mietrecht des BGB anzupassen. Damit wurde auch das Kostenmietprinzip abgeschafft. Für diese Wohnungen gilt ab 01.01.2009 die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) verringert um einen Abschlag von mindestens 10 % als Mietobergrenze, wobei die genaue Höhe des Abschlags durch eine Satzung der Gemeinde nach § 32 Abs. 3 LWoFG zu bestimmen ist.

Die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen können nach dem allgemeinen Mietrecht des BGB unter Beachtung des oben genannten Abschlags erhöht werden.

Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Einhaltung der Mietpreisbindung berufen.

Eine Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis muss nach dem LWoFG der Gemeinde nicht angezeigt oder von dieser genehmigt werden. Lediglich bei einer Neuvermietung hat der Vermieter der Gemeinde eine Mehrfertigung des Mietvertrags zur Prüfung vorzulegen.

Bei Erstellung der Satzung waren die Miethöhen aller öffentlich geförderten Wohnungen bekannt. Dies ist inzwischen nicht mehr der Fall, da die allgemeinen Mieterhöhungen nicht vorläufig sind. Eine exakte Aussage über die Entwicklung der Mieten seit Einführung der Satzung ist somit nicht möglich.

5. Wie beurteilt die Stadt die Entwicklung der Mieten in geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“) in Karlsruhe insgesamt? Wird ein Regelungsbedarf gesehen in Bezug auf:

- a) die am 16.12.2014 vom Gemeinderat beschlossene städtische Satzung?**
- b) das der Satzung zugrunde liegende Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)?**
- c) wenn ja, in welcher Weise und in welche Zielrichtung?**

Vor Einführung der Satzung bestand bei den öffentlich geförderten Wohnungen ein sehr unterschiedliches Mietniveau. Abgeleitet von der damaligen Kostenmiete wurden in der Satzung variable Abschläge von der OVM zwischen 10 % und 30 % festgelegt. Damit sollten zum einen günstige Mieten im Interesse der Mieter erhalten, zum anderen den Vermietern angemessene Mietanpassungen ermöglicht werden.

Die Erfahrungen, die sich aus der Prüfung der von den Vermietern vorgelegten Mietverträge ergeben haben, zeigen, dass die nach der Satzung zulässige Miethöhe (Satzungsmiete) bei Neuvermietungen in der Regel ausgeschöpft wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch neu abgeschlossene Mietverträge sowie Mieterhöhungen mittelfristig alle Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen den Satzungsmieten weitestgehend entsprechen. Die auf Dauer bestehenden prozentualen Abschläge von der OVM garantieren jedoch auch zukünftig preiswerte Mieten im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbestand.

Wesentliche Einwände gegen die Satzung wurden bisher weder von Vermieter- noch Mieterseite erhoben. Die Satzung sowie deren gesetzliche Grundlage werden offensichtlich von beiden Seiten akzeptiert und bei der Mietgestaltung beachtet. Die Verwaltung sieht weder einen Grund, die Satzung zu ändern, noch sonstigen Regelungsbedarf.