

Stadt Gerlingen

Gemeinderatsvorlage Nr. 9/2009
Gerlingen, den 08. Januar 2009

Amt:
Baurechtsamt

Vorlage zur Kenntnis genommen:

Sachbearbeiter: Herr Schmidt

Amtsleiter/in:

BM/EB:

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

I. Vorlage an den

Technischen Ausschuss

am 19. Januar 2009

- öffentlich -

Gemeinderat

am 28. Januar 2009 zur Beschlussfassung

- öffentlich -

II. Antrag

Der Gemeinderat möge die oben genannte Satzung beschließen.

III. Begründung

Durch das Gesetz zur Förderung von Wohnraum in Baden-Württemberg vom 29.11.2007 wird unter anderem die bis jetzt geltende Kostenmiete zum 01.01.2009 außer Kraft gesetzt. Die Kostenmiete basiert auf den tatsächlichen Anschaffungskosten des Wohngebäudes. Der Gesetzgeber war der Meinung, dass die Wohnungsmieten für den sozialen Wohnungsbau den jeweiligen Wohnungsmieten entsprechen sollten und nicht mehr wie bisher den Kosten. Um örtliche Besonderheiten zu berücksichtigen, ist jede Gemeinde verpflichtet, die Höchstmieten durch eine Pflichtsatzung, die zum 01.01.2009 in Kraft getreten sein muss, festzulegen.

Das Gesetz sieht für die Mietobergrenze ein Mindestabstandsgebot gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 10 % vor. Dieses Abstandsgebot ergibt sich aus der geleisteten öffentlichen Förderung.

Als Übergangsvorschrift wurde festgelegt, dass die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete ab 01. Januar 2009 als vereinbarte Miete gilt.

Es ist § 7 Abs. 3 des LWoFG zu beachten, dass im Sinne des Rechts der Europäischen Gemeinschaft die Förderung nicht zu einer Überkompensation führt und sich auf einen bloßen Nachteilsausgleich beschränkt. Es darf keine Quersubventionierung anderer Wohnungen erfolgen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete in Gerlingen ergibt sich aus dem Stuttgarter Mietspiegel. Dieser wird laut gängiger Rechtsprechung des Amtsgerichts Ludwigsburg für Gerlingen analog angewendet.

Betroffen von der Neuregelung sind bei der Stadt Gerlingen hauptsächlich 43 Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft FLÜWO (Bergheimer Weg 1 - 7). Diese erhielten neben der Landesförderung auch von der Stadt Gerlingen durch verbilligte Darlehen eine wesentliche städtische Förderung.

Nach Einschätzung der FLÜWO liegt für diese Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete bei ca. 6,80 €/ m² (Mietspiegel 2007/2008, Wohnflächen > 70 m²). Derzeit wird eine Kostenmiete von 4,57 €/ m² erhoben. Mit einer monatlichen Zinssubvention von rund 2,29 € pro m² liegt die Kostenmiete ca. 32,79 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Neben den FLÜWO Wohnungen könnte die Neuregelung auch private Wohnungen betreffen, die ursprünglich als Eigentumsmaßnahme zum Selbstbezug gefördert wurden, später jedoch anderweitig vermietet wurden. Derzeit gibt es in Gerlingen keinen derartigen Fall.

§ 3 dieser Satzung befasst sich mit der Umlegung von Modernisierungskosten auf die Mieter. Hier wurde im LWOFG eine Ausnahme vom allgemeinen Wohnraummietrecht verankert, und zwar die Beschränkung von so genannten Luxussanierungen. In der Regel darf der Vermieter 11 % der Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen, nur für den Fall, dass er sein Gebäude auf einen Neubaustandard saniert, ist die Umlage der Kosten per Gesetz auf 4 % begrenzt.

In der Konsequenz bedeutet die Verabschiedung der Satzung, dass die jetzige aktuelle Kostenmiete übernommen wird und der Vermieter die Möglichkeit hat, die Mieten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des allgemeinen Wohnraummietrechts anzupassen, somit innerhalb von 3 Jahren um maximal 20 % begrenzt durch die Höchstbetragsregelung.