

Stuttgart, 25.11.2008

**Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart
über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte
Wohnungen/Personalfürsorgewohnungen**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	12.12.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.12.2008

Beschlußantrag:

Die Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen/Personalfürsorgewohnungen gemäß § 32 des Landeswohnraumförderungsgesetzes wird entsprechend Anlage 1 beschlossen.

Begründung:

1. Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) und Kostenmietprinzip

Mit Inkrafttreten des LWoFG zum 1. Januar 2008 sind die bisherigen bundesgesetzlichen Regelungen für das über Jahrzehnte hinweg gültige Kostenmietprinzip nur noch bis 31. Dezember 2008 anwendbar. Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen / Personalfürsorgewohnungen sind bisher für die gesamte Laufzeit der Bindung nach dem so genannten Kostenmietprinzip zu berechnen.

Die Kostenmiete wurde bei Bewilligung anhand von Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermittelt. Auf der Kostenseite wurden die Aufwendungen für Zinsen und Abschreibungen sowie Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ermittelt. Die erforderliche Förderung hat sich unter Berücksichtigung der zulässigen Miete errechnet. Mietsteigerungen während der Bindung sind nur bei erhöhten Aufwendungen wie z. B. Reduzierung der Zinsverbilligung von Förderdarlehen oder Erhöhung der Pauschalen für Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten zulässig.

In § 32 LWoFG ist nun bestimmt, dass das Kostenmietprinzip beendet wird und die zum 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zum 1. Januar 2009 als vertraglich vereinbarte Miete gilt. Ab diesem Zeitpunkt gilt auch für diese Wohnungen das allgemeine Wohnraummietrecht. Um den unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragen zu können, sind die Gemeinden verpflichtet, durch Satzung höchstzulässige Mieten für alle öffentlich geförderten Wohnungen / Personalfürsorgewohnungen zu bestimmen. Dabei hat das Land vorgegeben, dass die in der Satzung zu bestimmende Höchstmiete 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete dieser Wohnung nach dem Mietspiegel nicht überschreiten darf.

2. Ausgangslage in Stuttgart

In Stuttgart sind 635 Wirtschaftseinheiten mit 13.583 Wohnungen betroffen, die von 1968 bis 2002 gefördert wurden. Meist wurden die Wohnungen vom Bund, Land und der Landeshauptstadt gemeinsam gefördert. Aufgrund der intensiven städtischen Mitfinanzierung durch verbilligte Erbbaurechte, verbilligte Darlehen und aufgrund von Zuschüssen liegt die aktuelle durchschnittliche Kostenmiete dieser Wohnungen in Stuttgart bei 5,43 Euro/m²/Monat und damit nicht durchschnittlich 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (7,00 Euro/m²/Monat), sondern durchschnittlich 22 Prozent darunter. Aufgrund der über Jahrzehnte unterschiedlichen Förderprogramme ergeben sich bei den Kostenmieten jedoch starke Abweichungen vom genannten Durchschnittswert. Die günstigsten Mieten liegen bei 3 Euro/m²/Monat, die teuersten bei 9 Euro/m²/Monat.

3. Höchstbeträge in der städtischen Satzung für 2009/2010

Da die bisherigen Kostenmieten in Stuttgart sehr uneinheitlich sind und stark voneinander abweichen, ist eine Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete mit pauschalen Abschlägen nicht sachgerecht und würde zu ungewollten Mieterhöhungen, insbesondere für die bisher sehr preisgünstigen Wohnungen führen. Dies wäre im Übrigen auch mit dem Überkompensationsverbot der sozialen Mietwohnraumförderung nach EU-Recht nicht vereinbar. Um die preisgünstigen Mieten, die über das Arbeitslosengeld II und die Grundsicherung für ungefähr 50 Prozent der Haushalte von der Landeshauptstadt bezahlt werden müssen, zu erhalten, wurde in der Satzung die bisherige Kostenmiete für jede Wirtschaftseinheit in Euro/qm/Monat festgeschrieben. Bekannte Erhöhungen für 2009 wurden hinzugerechnet. Außerdem wurde der Betrag auf volle 10 Cent gerundet.

4. Erhöhung der Höchstbeträge ab 2011

Mieterhöhungen erfolgen künftig nicht mehr nach dem Kostenmietprinzip, sondern analog den Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach den Mietspiegeln. Damit ist der gesetzlich gewollten Angleichung an den Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Die in der Satzung für jede Wirtschaftseinheit ausgewiesenen Euro-Beträge erhöhen sich somit erstmals 2011 und danach im Turnus von zwei

Jahren entsprechend den künftig in den Mietspiegeln für die einzelnen Baualtersklassen differenziert ausgewiesenen prozentualen Steigerungsbeträgen.

5. Vereinbarte Höchstmieten für von der Landeshauptstadt nachsubventionierte Wohnungen (Anlage 1 B der Satzung)

In den Jahren 1989 bis 1992 wurden 1.109 Mietwohnungen in 36 Wirtschaftseinheiten vom Land nur auf die Dauer von 10 Jahren mit so genannten nicht öffentlichen Mitteln gefördert. Durch die städtische Mitfinanzierung wurden daraus öffentlich geförderte Wohnungen. Da die Wohnungen auf verbilligten städtischen Erbbaugrundstücken erstellt wurden und um den Mietern die günstigen Mieten mindestens auf die Dauer von 20 Jahren zu erhalten, hat die Landeshauptstadt diese Wohnungen in den Jahren 2000 bis 2004 nachsubventioniert. Im Rahmen dieser Nachsubventionierung wurde in den Bewilligungsbescheiden und Schuldurkunden die zulässige Mietpreisentwicklung auf die Dauer von 20 Jahren festgeschrieben.

Da es sich um öffentlich geförderte Wohnungen handelt, werden diese Wohnungen ebenfalls in die Satzung aufgenommen. Abweichend von der in den jeweiligen Bewilligungsbescheiden und Schuldurkunden dargestellten Mietpreisentwicklung werden die Satzungs-mieten um die hochgerechneten Steigerungsbeträge der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen erhöht. Damit sind die höchstzulässigen Mieten für diese Wohnungen bis zum Ablauf von 20 Jahren nach Bezug bestimmt. Deshalb gelten für diese Wohnungen die in § 3 der Satzung zugelassenen künftigen Mietsteigerungen nicht. Nach Ablauf der 20jährigen Mietpreisvereinbarung dürfen die Mieten dieser Wohnungen für die Dauer der Bindung 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten.

6. Vereinbarte Höchstmieten für sonstige Wohnungen (Anlage 1 C der Satzung)

Die Landeshauptstadt hat für 6 Wirtschaftseinheiten mit 253 öffentlich geförderten Wohnungen Vereinbarungen mit den Eigentümern über die künftigen Mietentwicklungen bis 2015, 2020, 2023, 2024 und 2026 abgeschlossen. In diesen vereinbarten Höchstmieten sind eventuelle Steigerungen der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen eingerechnet. Deshalb gelten diese vereinbarten Mieten als Höchstmieten und wurden ebenfalls in die Satzung aufgenommen. Die in § 3 der Satzung zugelassenen künftigen Mietsteigerungen gelten für diese Wohnungen nicht. Nach Ablauf der Mietpreisbindungen dürfen die Mieten dieser Wohnungen auf die Dauer der Bindung 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten.

7. Modernisierungen

Bei Modernisierungen können nach dem allgemeinen Mietrecht gemäß § 559 BGB bis zu 11 Prozent der wertverbessernden Kosten auf die Mieter umgelegt werden.

Voraussetzung ist, dass nur bis zur durchschnittlichen Ausstattung eines Neubaus modernisiert wird (keine Luxusmodernisierung). Im Falle der Modernisierung dürfen die in der Satzung ausgewiesenen Höchstmieten überschritten werden. Die maximal zulässige Miete ist aber auf die Dauer der Bindung auf 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt.

8. Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat in mehreren aktuellen Entscheidungen die bisher von den Vermietern verwendeten Regelungen zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Mieter für ungültig erklärt. Nach bisherigem Kostenmietrecht konnte der Vermieter durch einseitige Erklärung, die dem Mieter bis 15. November 2008 zugegangen sein musste, gemäß § 28 der zweiten Berechnungsverordnung einen Mietaufschlag von monatlich 80 Cent/m² verlangen, falls er sich verpflichtet hatte, die Schönheitsreparaturen an Stelle des Mieters selbst zu übernehmen.

Für 4.202 Wohnungen haben die Wohnungsunternehmen mitgeteilt, Mietaufschläge geltend zu machen **und** dem Mieter eine Änderung des Mietvertrages zur wirksamen Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter anzubieten. Falls der Mieter diese unterschreiben würde, wäre der Mietaufschlag gegenstandslos.

Ein Wohnungsunternehmen hat für 244 Wohnungen Mietaufschläge geltend gemacht, **ohne** den Mietern eine Änderung des Mietvertrages anzubieten.

Für 9.137 Wohnungen haben die Wohnungsunternehmen (darunter die SWSG) mitgeteilt, **keine Mietaufschläge** geltend zu machen. Die Höchstbeträge in der Satzung enthalten keine Zuschläge für Schönheitsreparaturen. Gemäß § 5 der Satzung (Übergangsregelung) dürfen die Wohnungsunternehmen eventuelle Zuschläge maximal bis 31. Dezember 2010 erheben.

Danach sind die nach der Satzung zulässigen Höchstbeträge einzuhalten.

9. Kürzungen der Mieten nach § 5 der Satzung

Bei 470 Wohnungen (3,5 Prozent) liegt die bisherige Kostenmiete bei 90 bis 100 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Vermieter dieser Wohnungen müssen ihre Miete gemäß § 5 der Satzung spätestens ab 1. Januar 2011 auf 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzieren.

10. Kürzung der Mieten nach dem LWoFG

Bei 65 Wohnungen (0,5 Prozent) liegt die bisherige Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Vermieter dieser Wohnungen müssen ihre Miete gemäß § 32 des LWoFG spätestens ab 1. Januar 2010 auf die ortsübliche Vergleichsmiete und spätestens ab 2012 auf 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzieren.

11. Einhaltung und Überwachung der Höchstbeträge

Gemäß § 32 des LWoFG darf die Wohnung für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden als die nach der Satzung zulässigen Höchstbeträge. Nach § 19 des LWoFG hat der Vermieter der Gemeinde unverzüglich nach Vertragsabschluss auf seine Kosten unaufgefordert eine Mehrfertigung des Mietvertrages zu überlassen. Dies kann auch in elektronischer Form erfolgen. Die Stadt wird diese Verträge auf die Übereinstimmung mit den Höchstmieten in der Satzung überprüfen.

Die Nichtbeachtung der höchstzulässigen Miete ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 27 LWoFG und kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden. Außerdem kann gemäß § 26 LWoFG die Stadt den wirtschaftlichen Vorteil abschöpfen. Bestehende Mietverhältnisse wird die Landeshauptstadt ab 2011 insbesondere im Hinblick auf nicht mehr zulässige Mietaufschläge für Schönheitsreparaturen überprüfen.

12. In Kraft treten

Am 24. Dezember 2008 soll die Satzung im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht werden, damit sie noch rechtzeitig zum 1. Januar 2009 in Kraft treten kann.

Das Referat RSO hat die Vorlage mitgezeichnet.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

Satzung mit Anlagen A bis C