

Stuttgart, 08.07.2016

**Änderung der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart
über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte
Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	22.07.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2016

Beschlußantrag:

Die Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentliche geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

Begründung:

Die Satzung regelt seit 2008 die zulässigen Mieten für 13.500 öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Die Stadt hat mit der Satzung die bisherigen verbilligten Kostenmieten im Benehmen mit den Wohnungsunternehmen ermittelt und für jede Wirtschaftseinheit einzeln in einem Katalog festgeschrieben. Erhöhungen sind ausgehend von diesen (niedrigen) Werten nur analog der prozentualen Steigerungen der einzelnen Baualtersklassen der Mietspiegel ab 2011/2012 zulässig.

Die Satzung schafft somit Klarheit über die zulässigen Mieten und sichert diese für die Mieter auf die gesamte Dauer der Mietpreisbindung.

Ein Wohnungsunternehmen hatte die Satzung in einem Normenkontrollverfahren in der Vergangenheit vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg überprüfen lassen.

Der Verwaltungsgerichtshof hatte die städtische Satzung am 28.4.2015 bestätigt und die Klage abgewiesen. Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat mit Beschluss vom 1.3.2016 die Nichtzulassungsbeschwerde verworfen. Damit wurde das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes rechtskräftig und ein über 7-jähriger Rechtsstreit zu Gunsten der Stadt entschieden.

Das Gericht kam zu folgendem Ergebnis:

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen vom 18. Dezember 2008 in der Fassung vom 2. Juli 2009 ist überwiegend wirksam und nur hinsichtlich einer einzelnen Wohnanlage unwirksam: Somit ist lediglich die Satzungsmiete des Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG für die Wirtschaftseinheit: **Charlottenstr. 8, 10, 12 und 14 / Weberstr. 108** mit 53 Wohnungen neu festzulegen.

Die Entscheidungen der Gerichte sind für die Stadt und insbesondere für die Mieter aller öffentlich geförderten Sozialmietwohnungen sehr zu begrüßen. Lediglich für die o.g. Wirtschaftseinheit ist ein neuer Höchstbetrag entsprechend der Rechtsauffassung des Gerichts festzulegen.

Die Neuberechnung basiert auf folgenden Daten:

- Dauer der Mietpreisbindung (Satzungsmiete) bis 31. Dezember 2023
- Kompensation des bisherigen Verlustes einschließlich Verzinsung

Bei der Berechnung der Kompensation wurden vergangene und zukünftige Zinsverluste berücksichtigt. Diesen wurde eine Verzinsung gemäß § 288 Abs. 1 BGB (Verzugszinsen und sonstiger Verzugsschaden) zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist die Satzungsmiete von ursprünglich 4,70 €/m² (für 2009/2010) auf **5,84 Euro/m²** (für 2016) neu festzulegen.

Der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG hat dieser Berechnung zugestimmt.

Das Referat RSO hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlage

Änderung der Satzung

Änderung der Satzung

der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen (Stadtrecht 6/11)

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat am ⁽¹⁾ aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen vom 18. Dezember 2008 (Amtsblatt Nr. 52 vom 24. Dezember 2008), geändert am 2. Juli 2009 (Amtsblatt Nr. 28 vom 5. Juli 2009), wird wie folgt geändert:

⁽¹⁾ Datum wird nach Beschlussfassung eingefügt

Anlage A wird wie folgt geändert:

Straße, Hausnummer	Höchstmiete Euro/m²/Wohnfläche
Charlottenstraße 8, 10, 12 und 14	5,84
Weberstraße 108	5,84

§ 2

Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Beteiligte Stellen

Anlagen

<Anlagen>