

Erlass einer Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 18.12.2009**

TOP 12 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen rückwirkend zum 01.01.2009 entsprechend der Anlage zur Vorlage.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Durch das seit dem 01.01.2008 in Kraft getretene Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) hat der Gesetzgeber die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung geändert. Das Landeswohnraumförderungsgesetz beinhaltet einige wesentliche Neuerungen.

Die tiefgreifendste Änderung bezieht sich auf die sog. „Kostenmiete“. Durch die Kostenmiete sollen einerseits die dem Vermieter entstehenden Aufwendungen gedeckt werden, ihm andererseits keine Gewinne ermöglicht werden. Nach diesem Ansatz soll gewährleistet sein, dass öffentlich geförderte Wohnungen möglichst kostengünstig dem für deren Bezug berechtigten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden (Belegungsbindung). Nachteil dieser Regelung ist, dass das System der Kostenmiete und deren rechtssichere Nachprüfung relativ aufwändig sind. In der Praxis gab dieses Instrument vielfältigen Anlass zum Streit zwischen Mieter und Vermieter. Die Komplexität der Ermittlung machte eine Überprüfung fast unmöglich, unbefriedigend sowohl für Mieter als auch Vermieter.

Durch das LWoFG wird die Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen mit Wirkung vom 31.12.2008 abgeschafft. Das vom Gesetzgeber gewählte Modell sieht eine Höchstmiete unterhalb der ortsüblichen Miete vor (prozentualer Abschlag mind. 10%) und trägt den unterschiedlichen Mietniveaus in den Gemeinden/Städten Rechnung. Damit soll erreicht werden, dass Finanzierungsvorteile, die ein Eigentümer im sozialen Wohnungsbau genießt, ungeschmälert an die Mieter weitergegeben werden.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die jeweilige Mietobergrenze für den auf ihrer Gemarkung betroffenen Sozialwohnungsbestand durch Satzung festzusetzen. Beim Erlass der Satzung ist vor allem zu berücksichtigen, dass auf Grund des Regelungsinhalts weder Vermieter noch Mieter in besonderem Maße bevorzugt oder benachteiligt werden (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit).

In Sinsheim unterliegen nur noch wenige Wohnungen der Belegungsbindung. Die Kostenmiete für diese Wohnungen bewegt sich dabei in einem Bereich zwischen 4,00 und 5,40 Euro, die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei geschätzten 5,-- bis 6,-- Euro. Wegen dieser relativ geringen Differenz erscheint es sinnvoll, in der Satzung einen prozentualen Abschlag von 10% festzuschreiben. In den meisten anderen Städten/Gemeinden liegt dieser Wert zwischen 10 bis 15 %.

Wegen der sehr geringen Zahl der noch mit einer Belegungsbindung behafteten geförderten Wohnungen und des damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwands, hatte man bisher von einem Satzungsbeschluss abgesehen. Die Notwendigkeit des rückwirkenden Erlasses dieser Satzung ergibt sich aufgrund eines aktuellen Falles.