



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 278/13

Federführung:

FB Bürgerdienste

Sachbearbeitung:

Herr Winfried Albrecht

Frau Bürgstein-Haug

Datum:

09.09.2013

Beratungsfolge

Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales
Gemeinderat

Sitzungsdatum

25.09.2013
02.10.2013

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Verlängerung der Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorl.Nr. 071/09 v. 16.02.2009

Anlagen: Satzung

Beschlussvorschlag:

1. Die zeitliche Befristung in § 5 der Satzung der Stadt Ludwigsburg zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 25. März 2009 wird aufgehoben.
2. Die Satzung gilt weiter fort.

Sachverhalt/Begründung/Vorbemerkungen:

Vorbemerkungen:

Im Rahmen der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für die öffentliche Wohnungsbauförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. Mit dem Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) hat das Land Baden-Württemberg die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung auch hinsichtlich bereits vorhandener geförderter Wohnungen grundlegend neu geordnet. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Januar 2008 wurden unter anderem auch die bisher geltenden Regelungen zur Miethöhe bei öffentlich gefördertem Wohnraum zum 01.01.2009 umgestellt.

Die bis dahin geltende sogenannte Kostenmiete orientierte sich ausschließlich an den tatsächlich laufenden Aufwendungen eines Gebäudes und hing somit immer von den Bau- und Finanzierungskosten eines Gebäudes ab und konnte deshalb zwischen den verschiedenen Wirtschaftseinheiten stark variieren. Die Miete konnte aufgrund von Änderungen bei den Kapital- und Betriebskosten oder bei Modernisierungen erhöht werden. An Stelle der Kostenmietensystematik trat zum 01.01.2009 für die betroffenen Wohnungen die Neuregelung zur höchstzulässigen Miete, die an einem grundsätzlich anderen Maßstab orientiert ist: **der ortsüblichen**

Verlängerung der Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen

Vergleichsmiete. Diese ist seit langem für den frei finanzierten Wohnungsbau entscheidend, wenn es namentlich um die Zulässigkeit von Mieterhöhungsverlangen geht. Damit müssen diese hohen rechtlichen Hürden seit 2009 auch für eine Mieterhöhung bei öffentlich geförderten Wohnungen beachtet werden.

Der Landesgesetzgeber hat die Gemeinden in § 32 Absatz 3 LWoFG verpflichtet, Satzungen zu erlassen, in denen die höchstzulässige Miete für den auf ihrer Gemarkung betroffenen Sozialwohnungsbestand festgelegt wird. Ziel war und ist es, die maximale Miethöhe öffentlich geförderter Wohnungen während der Bindungsphase zu überwachen und zu begrenzen!

Die in der Satzung von den Gemeinden festzulegende höchstzulässige Miete muss mindestens 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Mindestabstandsgebot). Dadurch wird sichergestellt, dass die Miete einer öffentlich geförderten Wohnung zukünftig immer unter der ortsüblichen Vergleichsmiete festgesetzt werden muss.

Sachverhalt/Begründung:

Hinsichtlich der Gründe, die zum Erlass der Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) geführt haben, wird inhaltlich voll und ganz auf die Vorlage des Fachbereichs Bürgerdienste vom 16. Februar 2009 (Vorlagen Nr. 071/09) verwiesen.

Im Rahmen der Diskussion beim Erlass der Satzung 2009 entschied der Gemeinderat die Satzung nicht wie ursprünglich vorgesehen zeitlich unbegrenzt zu erlassen. Der zeitliche Geltungsbereich der Satzung wurde in § 5 auf **31. Dezember 2013** begrenzt. Damit wollte man sicher gehen, dass die Satzung nach Ablauf des zeitlichen Geltungsbereichs auf ihre Richtigkeit und Notwendigkeit hin überprüft wird.

An den rechtlichen Rahmenbedingungen, die zum Erlass der Satzung geführt haben, hat sich bis heute nichts geändert. Die Stadtverwaltung Ludwigsburg ist nach wie vor verpflichtet eine entsprechende Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz zu haben, um sicher zu stellen, dass die geförderten Wohnungen während des Bindungszeitraumes weiterhin für die Berechtigten als preiswerte Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Aus diesem Grund ist die **derzeitige Begrenzung des zeitlichen Geltungsbereichs aufzuheben**. Nur mit einer gültigen Satzung findet die Privatautonomie der betroffenen Mietparteien eine über das allgemeine Wohnraummietrecht hinausgehende inhaltliche Grenze.

Selbstverständlich wird die Verwaltung im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung die rechtlichen Rahmenbedingungen beobachten und bei deren Änderungen darauf reagieren und die gesetzlich vorgeschriebenen Änderungen vornehmen.

Unterschriften:

Winfried Albrecht

Verteiler: DI, DII, DIII, Büro OBM, FB 10, FB 14, FB 20, FB 23, FB 60, FB 61, FB 65, WBL