

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 23.10.2019

Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2019

öffentlich

Sitzungsvorlage 116/2019**Satzung zur Begrenzung der zulässigen Miete im öffentlich geförderten Wohnraum**Sachverhalt:

Das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (LWoFG) ist zum 01.01.2008 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz hat der Gesetzgeber die Grundlagen der Wohnraumförderung grundlegend neu geordnet. Dieses Gesetz beinhaltet unter anderem, dass die bis zum 31.12.2008 geltende Kostenmiete für öffentlich geförderten Wohnungen zum 01.01.2009 außer Kraft gesetzt wurde. Somit ist seit dem 01.01.2009 nicht mehr die seitherige Kostenmiete, welche sich nach den Kosten des Bauträgers richtete, sondern eine festgelegte, maximale Miethöhe, welche sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, maßgebend.

Die Gemeinden sind dabei verpflichtet diesbezüglich eine Satzung zu erlassen und diese höchstzulässige Miete für den auf der Gemarkung betroffenen Sozialwohnungsbestand festzulegen. Da die Gemeinde Nordheim bisher keine entsprechende Satzung über die Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen erlassen hat und es sich um eine Pflichtsatzung nach § 32 LWoFG handelt, ist eine entsprechende Satzung noch zu erlassen auch wenn der Verwaltung im Moment kein Fall bekannt ist, in welchem geförderter Wohnraum vermietet wird.

Um dies zu überwachen hat die Gemeinde eine Wohnungsbindungskartei zu führen in der jeder öffentlich geförderte Wohnraum zu erfassen ist.

Das Ordnungsamt hat zunächst die Grundlagen ermittelt. Zum einen die Anzahl der betroffenen Wohnungen und zum anderen die Frage der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ein örtlicher Mietspiegel allein für die Gemeinde Nordheim existiert nicht. Die Anwendung der Heilbronner Werte mit einem prozentualen Abschlag von 15 % entspricht der seitherigen Praxis. Aktuell wird im Rahmen der interkulturellen Zusammenarbeit von der Stadt Eppingen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Betroffen sind in der Gemeinde Nordheim im Moment keine Wohnungseigentümer/-bauträger, da es im Moment keine Wohnungen gibt, die der Mietwohnraumförderung unterliegen. Allerdings gibt es Wohneinheiten die der Eigentumsförderung unterliegen. Auch hier ist die Gemeinde für die Überwachung zuständig. Wenn künftig eine dieser Wohneinheiten verkauft wird und der künftige Eigentümer diese Wohneinheit als Kapitalanlage nutzen und vermieten möchte, besteht die Möglichkeit, dass die Wohneinheiten dann der Mietwohnraumförderung unterliegen. Im Hinblick darauf ist der Erlass einer entsprechenden Satzung erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die Satzung entsprechend der gesetzlichen Mindestanforderung mit einem Abschlag von 10 % auszugestalten. Dies bietet den Mietern wie auch den Eigentümern ausreichend Schutz. Den Mietern die Sicherheit, dass ihre Miete nicht über das gebotene Maß angehoben werden darf und den Vermietern genügend Spielraum eine Kostendeckung erzielen zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zur Begrenzung der Miethöhe rückwirkend zum 01. Januar 2009.

ik