

Sitzung am: 12.10.2022	öffentlich	Top Nr.:	Amt/Sachbearbeiter: Hauptamt, Gudrun Fahrner
---------------------------	------------	-------------	---

Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für geförderte Wohnungen

Sachvortrag:

Seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen werden seit geraumer Zeit die gebundenen und landesseitig geförderten Sozialmietwohnungsbestände mit Nachdruck überprüft.

Die Gemeinden wurden daher aufgefordert, den Bestand und die Vollständigkeit der Wohnungsbindungskartei zu prüfen und sämtliche Miet- und Belegungsbindungen sowie Eigenheimförderungen zu kontrollieren.

In diesem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass es die Pflicht jeder Gemeinde ist, eine Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für geförderte Wohnungen zu erlassen.

Dies geschieht aus dem Hintergrund, dass im 1. Förderweg bis Ende 2008 die Kostenmiete die Grundlage für die zulässige Miethöhe war. Dieses nicht mehr transparente System wurde zu Beginn des Jahres 2009 kraft Gesetzes als unanwendbar erklärt. Ersetzt wurde die Kostenmiete durch die Mietobergrenze aufgrund einer gemeindlichen Pflichtsatzung gem. § 32 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG). Diese Satzungen mussten zum 01.01.2009 in Kraft treten.

Ab diesem Zeitpunkt bestimmt sich damit die Höhe der höchstzulässigen Mieten für diese Wohnungen nicht mehr nach der Kostenmiete, sondern nach der gemeindlichen Satzung. Diese muss eine Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mindestens 10 % vorsehen.

Die Koppelung an die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung bietet für Vermieter und Mieter, aber auch für die Gemeinde, die den abgeschlossenen Mietvertrag mit dem bereits vorhandenen qualifizierten Mietspiegel abgleichen und prüfen muss, eine wesentliche Erleichterung.

Die Notwendigkeit der Satzung wurde bisher, wie in vielen anderen Gemeinden, nicht gesehen. Nachdem nun aber mit Nachdruck auf die Einhaltung und Überprüfung der Miet- und Belegungsbindung geachtet wird und auch Fördersperren angedroht wurden, wenn dies nicht erfolgt, soll die Satzung rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft treten.

Beschlussvorschlag:

Der Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für geförderte Wohnungen wird rückwirkend zum 01.01.2009 zugestimmt.