

Ausführliche Erläuterungen

### 1. Ausgangssituation

Eine öffentlich geförderte Wohnung durfte bisher nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich war (Kostenmiete).

Die Ermittlung und Erhöhung der Kostenmiete wurde aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnet und war für die Vermieter ein sehr aufwändiges Verfahren, das zudem dem Mieter kaum nachvollziehbare Erkenntnisse verschafft hat.

Mit dem Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) hat der Landesgesetzgeber die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung auch hinsichtlich bereits vorhandener geförderter Wohnungen grundlegend neu geordnet. Seit seinem Inkrafttreten am 01.01.08 sind die bislang maßgeblichen, teilweise mehrere Jahrzehnte zurückreichenden bundesrechtlichen Grundlagen im Land grundsätzlich nicht mehr anwendbar.

Mit Beginn des Jahres 2009 erfasst die Neuregelung auch die sogenannte Kostenmiete. Sie ist die bislang für öffentlich geförderte Wohnungen maßgebliche Miete.

An ihre Stelle tritt eine Neuregelung zur höchstzulässigen Miete der betroffenen Wohnungen, die an einem grundsätzlich anderen Maßstab orientiert ist, nämlich der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist seit langem für den frei finanzierten Wohnungsbau entscheidend, wenn es um die Zulässigkeit von Mieterhöhungsverlangen geht.

§ 32 LWoFG bezweckt die Beendigung des Kostenmietprinzips für Wohnungen, die bis zum 31.12.01 und somit vor dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert wurden.

Die Orientierung an einer Höchstmiete auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete fällt den Mietern leichter. Ihre Rechtsstellung wird durch die Einführung der Zustimmungspflichtigkeit von Mieterhöhungen entsprechend dem allgemeinen Wohnraummietrecht (§ 558 b Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) verbessert. Für die Vermieter entfällt mit der Umstellung der Mietstruktur die aufwändige Ermittlung der Durchschnitts- sowie der Einzelmiete, es bedarf keiner neuen (fortgesetzten) Wirtschaftlichkeitsberechnung mehr.

Das vom Gesetzgeber gewählte Modell, das eine Höchstmiete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vorsieht, trägt den landesweit unterschiedlichen Mietniveaus Rechnung und ermöglicht somit eine zielgerichtete Verfolgung des Förderzwecks entsprechend den Gegebenheiten des jeweiligen lokalen Wohnungsmarktes.

## 2. Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

### 2.1. Festsetzung der höchstzulässigen Miete

Die Kommune hat die jeweilige Miete durch Satzung festzusetzen.

An die Stelle der Kostenmiete tritt eine Miete, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert und für die das allgemeine Wohnraummietrecht einschlägig ist. Ausgangspunkt ist der Mietpreis, der zum 31.12.08 geschuldet wird. Er gilt kraft Gesetzes als die vertraglich vereinbarte Miete.

Das LWoFG verlangt zwingend 10 % Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete in Ulm ist der Ulmer/Neu-Ulmer Mietspiegel 2008.

Nach den Vorgaben des § 32 Absatz 3 LWoFG wird die höchstzulässige Miete wie folgt festgesetzt:

Die Miete für eine öffentlich geförderte Wohnung darf für die Dauer der Bindung nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Ein weiterer Abschlag wird nicht vorgenommen.

Liegt die zum 31.12.08 geschuldete Miete mehr als 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Miete zum 01.01.09 als vertraglich vereinbarte Miete. Für den Mieter ändert sich nichts.

Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

Liegt die Miete zum 31.12.08 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete aber über dem Abstandsgebot von 10 %, darf die Miete ab 01.01.09 nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Liegt die geschuldete Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Miete ab 01.01.09 als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.10 gilt die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Abschlag von 10 %) als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.12 darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete nur um 4 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Damit sollen insbesondere sogenannte Luxusmodernisierungen für den Mieter kostenmäßig begrenzt werden. Auch für Mieterhöhungen aus Anlass von Modernisierungen greift indes stets die Beschränkung ein, wonach die Wohnung für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden darf, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

### 2.2. Auswirkungen der neuen Mietobergrenze

Mögliche Mietreduzierungen durch die neue Mietobergrenze sind bereits deshalb berechtigt, weil es nicht hinnehmbar ist, dass die Sozialmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt oder nicht wenigstens einen Mindestabstand zu ihr einhält.

Die neue Mietobergrenze gewährleistet den Mietern der betroffenen Wohnungen einen finanziellen Vorteil im Verhältnis zu den Marktgegebenheiten des allgemeinen

Mietwohnungsmarktes, weil ca. 7,7 % der Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen abzusenken sind (s. auch Ziffer 4). Für die Ulmer Wohnungsunternehmen sind die Einbußen geringfügig.

Der gesetzliche Mindestabschlag von 10 % wurde gewählt, um Vermieter in die Lage zu versetzen, ihre Wohnungen durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen in einem guten Zustand zu erhalten. Ein Abschlag über 10 % hinaus würde die Erträge spürbar belasten, mit der Folge, dass Instandhaltung und Sanierung eingeschränkt wird.

Die Mieter sind vor unverhältnismäßigen Mietanhebungen geschützt. Mieterhöhungen sind höchstens bis zu der genannten Grenze von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig unter Beachtung der Kappungsgrenze. Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen.

Aufgrund der sich für den Vermieter ergebenden nachteiligen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Kostenmietprinzip stellt sich die Frage nach der Verhältnismäßigkeit der sich ergebenden Übergangssituation.

In § 32 Absatz 3 Satz 6 LWoFG wurde eine Regelung getroffen, die die Wirkung der Neuregelung in den Fällen abfedert, in denen die bisherige Kostenmiete die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet. Nach einer Übergangsfrist von einem Jahr gilt dann ab 01.01.10 zunächst die -ungekürzte- ortsübliche Vergleichsmiete. Der satzungsmäßig vorgesehene Abschlag kommt nach § 32 Absatz 3 Satz 7 LWoFG erst ab dem 01.01.12 zum Tragen. Damit ist den Belangen der Vermieterseite durch eine mehrjährige Übergangsfrist ausreichend Rechnung getragen worden.

### 3. Ermittlung der höchstzulässigen Mieten in Ulm

Für die Berechnung der höchstzulässigen Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils aktuellen Ulmer/Neu-Ulmer Mietspiegels maßgebend. Je nach Einstufung des Wohnkomforts und der Wohnlage ist der jeweilige Mietspiegelwert zugrunde zu legen. Gemäß dem nachfolgend dargestellten Beispiel ist die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung wie folgt zu ermitteln:

Wohnlage normal, Wohnkomfort normal = Mittelwert des Ulmer/Neu-Ulmer Mietspiegel

	Wohnkomfort <b>gut</b>	<b>Normal</b>	<b>einfach</b>
Wohnlage <b>gut</b>	Bis zur Obergrenze	Zwischen Mittelwert und Obergrenze	Mittelwert
<b>normal</b>	Zwischen Mittelwert und Obergrenze	Mittelwert	Zwischen Mittelwert und Untergrenze
<b>einfach</b>	Mittelwert	Zwischen Mittelwert und Untergrenze	Bis zur Untergrenze

Je nach Ausstattung, Bauperiode und Größe der Wohnung ist der jeweilige Mietspiegelwert zugrunde zu legen:

Ausstattung gut, Baualtersgruppe 1984 - 1994, bis 60 m<sup>2</sup> und Mittelwert = 7,00 €/m<sup>2</sup>

Ausschnitt aus der Tabelle zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Quelle: Ulmer/Neu-Ulmer Mietspiegel 2008)

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße in qm		Mittelwert EURO	Bandbreite	
		über	bis		von EURO	bis EURO
gut  (mit Bad <b>und</b> Sammelheizung)	1973 - 1983	60 90	60	6,51	5,73	7,33
			90	6,08	5,32	6,85
				5,77	5,02	6,54
	1984 - 1994	60 90	60	7,00	6,44	7,57
			90	6,54	6,02	7,06
				6,25	5,72	6,77
	1995 - 2003	60 90	60	7,45	6,75	8,13
			90	7,15	6,44	7,87
				6,89	6,18	7,60

Nach Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) werden die höchstzulässigen Mieten, wie im Beispiel dargestellt errechnet:

Unterschreitung der OVM 0 % bis -10 %

Objekt	Baujahr	Größe m <sup>2</sup>	Ausstattung	Wohnlage	Wohnkomfort	Kostenmiete zum 31.12.08	OVM	Verhältnis Kostenmiete zu OVM in %	OVM - 10 %	Höchstzulässige Miete zum 01.01.09
Wohnung 1	1984	66,39	gut	normal	normal	6,10 €	6,54 €	- 5,66	5,89 €	5,89 €
Wohnung 2	1982	79,76	gut	normal	normal	5,80 €	6,08 €	- 4,61	5,47 €	5,47 €
Wohnung 3	1973	105,69	gut	normal	normal	5,21 €	5,77 €	- 9,71	5,19 €	5,19 €

#### 4. Ergebnis der Datenauswertung in Ulm

Die zum 31.12.08 geschuldete Miete wurde für alle betroffenen Wohnungen bei den Vermietern abgefragt. Nach Rücklauf der Daten erfolgte die Auswertung mit folgendem Ergebnis:

- betroffen sind insgesamt 2.369 Wohnungen
- bei 2.186 Wohnungen liegt die Kostenmiete um mehr als 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- bei 177 Wohnungen liegt die Kostenmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete aber über dem Mindestabschlag von 10 %
- bei 6 Wohnungen liegt die Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Absenken der Miete nicht notwendig:

Gruppen	Prozent	Anzahl der WE
Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete	-10 % bis -20%	415
Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete	-20 % bis -30 %	994
Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete	> -30 %	777

Absenkung der Miete notwendig:

Gruppen	Prozent	Anzahl der WE
Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete	0 % bis -10%	177
Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete	0 % bis 10 %	5
Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10 % bis 20 %	1

Damit ergeben sich bei 92,3 % aller Wohnungen zum 01.01.09 keine Änderungen. Für die Zeit danach dürfen Mieterhöhungen im Rahmen des allgemeinen Wohnraummietrechts durchgeführt werden. Dem gegenüber müssen bei 7,7 % der Wohnungen die Mieten reduziert werden.

Aufgrund der Neuregelung zur höchstzulässigen Miete haben die Vermieter der 7,7 % öffentlich geförderten Wohnungen in Ulm finanzielle Einbußen zu verzeichnen. Durch die gesetzliche Mindestabsenkung verzeichnen die Vermieter bis in das Jahr 2012 Mindereinnahmen von insgesamt ca. 2.000 € im Monat.

Entstehende monatliche Kosten durch die Absenkung:

Gruppen	Prozent	Anzahl der WE	zum 01.01.09	zum 31.12.10	zum 31.12.11
Unterschreitung der OVM	0 % bis -10%	177	1.593,87 €		
Überschreitung der OVM	0 % bis 10 %	5		86,96 €	234,55 €
Überschreitung der OVM	10 % bis 20 %	1		56,50 €	31,35 €
		Summe	1.593,87 €	143,46 €	265,90 €

Von der Hinzufügung einer Anlage zur Satzung in Form einer Übersicht aller betroffenen Wohnungen wird abgesehen, da datenschutzrechtliche Bedenken bestehen. Bei der Anschrift einer Wohnung dürfte es sich um personenbezogene Daten handeln, die dem Datenschutz unterliegen. Sobald der Bezug zu einer bestimmten Person relativ einfach hergestellt werden kann, sei es durch einfache Beobachtungen oder Nachforschungen, so wird man regelmäßig personenbezogene Daten annehmen müssen.

Die Regelung in § 1 der Satzung ist jedoch ausreichend, um die öffentlich geförderten Objekte hinreichend bestimmen zu können, so dass es einer entsprechenden Anlage nicht Bedarf.

##### 5. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Das Bindungsende von öffentlich geförderten Wohnungen endet

- bis zum Jahr 2020 bei 435 Wohnungen,
- bis zum Jahr 2050 bei weiteren 189 Wohnungen,
- bis zum Jahr 2060 bei weiteren 805 Wohnungen,
- bis zum Jahr 2070 bei weiteren 749 Wohnungen.

Über 2070 hinaus sind mindestens noch 54 Wohnungen öffentlich gefördert (bei 137 Anfragen wurden keine Angaben zum Bindungsende gemacht).