

Erfahrungen mit Sozialmieten in Baden-Württemberg
- Das Beispiel des Ballungsraumes Stuttgart -
Doris Wittmer, Rechtsberaterin Mieterverein Stuttgart

Im Zuge der Föderalismusreform hat der Bund den Ländern die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Recht der Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung erteilt. Die Bundesländer haben davon unterschiedlichen Gebrauch gemacht.

Während einige Bundesländer das bisherige Bundesrecht nur in Landesrecht überführten, hat das Bundesland Baden-Württemberg das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen, das so genannte Landeswohnraumförderungsgesetz vom 11.12.2007 (GBl BW 2007, 581) geschaffen. Dadurch wurden zum einen die Fördervoraussetzungen für künftige Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen neu geregelt. Zum zweiten wurde durch dieses Gesetz das bisherige System der Kostenmiete von öffentlich geförderten Wohnungen in ein Vergleichsmietensystem ab dem 1.1.2009 überführt.

Konkret bedeutet dies eine Abschaffung der Kostenmiete nicht nur für den geförderten Wohnungsneubau, sondern auch für den geförderten Wohnungsbestand in Baden-Württemberg.

Sozialmiete in Baden-Württemberg ist also seit dem 1.1.2009 nicht mehr die Kostenmiete. Dies hat zur Folge, dass auch Gesetze wie das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung und die zweite Berechnungsverordnung und die damit verbundenen Ausführungsgesetze seit dem 1.1.2009 in Baden-Württemberg nicht mehr angewendet werden.

Stattdessen wird die Miethöhe bei geförderten Mietobjekten für die Dauer der Bindung wie folgt festgelegt:

Zum Zeitpunkt der Überleitung in das neue System sieht § 32 Abs. 2 des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg vor, dass die bisher geschuldete Kostenmiete, d.h., die tatsächlich gezahlte Kostenmiete Basis des neuen Mietensystems ist. Diese geschuldete und gezahlte Kostenmiete wird als vertraglich zulässige Ausgangsmiete zu Grunde gelegt. Nicht relevant ist dagegen

die so genannte preisrechtlich zulässige Miete, in welche auch bisher unterlassene Mieterhöhungen mit einzubeziehen wären.

Mieterhöhungen erfolgen danach nur nach dem Vergleichsmietensystem des Bürgerlichen Gesetzbuches, allerdings auf Grund der Belegungsbindung zu Gunsten des Mieters mit folgenden Besonderheiten:

Bei einer Mieterhöhung wird vom Vermieter zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem im BGB § 558 a festgelegten Begründungsmerkmalen, in der Praxis hauptsächlich dem Mietspiegel, ermittelt.

Des Weiteren sind vom Vermieter gemäß § 557 ff, insbesondere § 558 BGB die gesetzliche Kappungsgrenze und das Sperrjahr zu beachten.

Wenn diese Voraussetzungen für eine allgemeine Mieterhöhung erfüllt sind, wird die Miethöhe zusätzlich noch durch die kommunale Höchstmietensatzung oder die so genannte soziale Richtsatzmiete begrenzt.

Diese Höchstmietensatzung hat nach § 32 Abs. 3 Satz 3

LWoFG BW im Wesentlichen folgenden Inhalt zu haben:

1. Die Satzung bestimmt die höchstzulässigen Mieten in der Gemeinde und damit die künftige Mietstruktur für die Dauer der Wohnungsbindung.
2. Die Satzung legt fest, dass die Wohnung für die Dauer der Bindung nicht oberhalb dieser Satzungsmitte zum Gebrauch überlassen werden darf und eine Übersubventionierung des Vermieters durch die Höhe der Satzungsmitte nicht erfolgt.
3. Nach § 32 Abs. 3 LWoFG muss die Satzungsmitte einen Mindestabschlag in Höhe von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete enthalten.
4. Dies gilt auch für modernisierte Förderwohnungen, allerdings ist hier zu beachten, dass dafür der Stuttgarter Mietspiegel eine um 5 % erhöhte Vergleichsmiete vorsieht und darüber hinaus noch Wertverbesserungen der Wohnung zu einer Einordnung in eine höhere Ausstattungskategorie

des Mietspiegels und damit zu einer weiteren Mietanhebung führen.

5. Nach § 32 Abs. 3 Satz 6 und 7 Landeswohnraumförderungsgesetz führt eine kommunale Höchstbetragssatzung auch zu Mietsenkungen dann, wenn die tatsächlich gezahlte Miete den Preisrahmen der Höchstbetragssatzung überschreitet, also über 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies erfolgt mit einer Übergangszeit und zum Teil stufenweise.
6. Wird nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg die obligatorische Höchstbetragssatzung von den Gemeinden nicht erlassen, so gilt die geschuldete Kostenmiete als vertraglich vereinbarte Miete weiter und der Vermieter kann die Miete nach den allgemeinen Vorschriften des Wohnraummietgesetzes erhöhen.
7. Bei Neuvermietung von geförderten Wohnungen ist in die Mietverträge mit aufzunehmen, dass die Wohnung öffentlich gefördert ist und für das Mietverhältnis die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummiet-

rechts nach Maßgabe des § 32 Abs. 3 des Landeswohnraumförderungsgesetzes in Verbindung mit der kommunalen Satzung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung finden.

Als Folge des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg mit der Verpflichtung zum Erlass einer Höchstmietensatzung ist die Landeshauptstadt Stuttgart am 18.12.2008 dieser Verpflichtung nachgekommen und hat ein solches Höchstmietekonzept, gültig ab 1.1.2009 beschlossen.

In dieser kommunalen Satzung wird für jedes geförderte Mietobjekt im Sinne des

1. Wohnungsbaugesetzes und des 2. Wohnungsbaugesetzes sowie für Wohnungen, für deren Bau bis zum 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, die Anwendung der Satzung für die Dauer der Wohnungsbindung vorgeschrieben.

In der Satzung wird für jedes geförderte Mietobjekt unter Nennung von Straße, Haus-Nr., Baualtersklasse

und dem betreffenden Jahr eine Höchstmiete festgelegt.

Die Ausgangsmieten basieren auf der ursprünglichen Förderzusage, wobei die geschuldete Kostenmiete ab 1.1.2009 zur vertraglich vereinbarten Miete wurde.

Entsprechend den Steigerungen des Stuttgarter Mietspiegels in der entsprechenden Kategorie werden diese Miethöhen fortgeschrieben. Damit fällt die Steigerung der ursprünglichen Kostenmiete während des Bindungszeitraums überschaubar aus.

Wenn zum Beispiel die Mieten des Stuttgarter Mietspiegels in zwei Jahren um 5 % steigen, wird auch die Satzungshöchstmiete um diesen Prozentsatz angehoben. Bei nachgewiesenen Modernisierungsmaßnahmen kann die Miete laut Satzung bis auf 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete steigen.

Hier ist zu beachten, dass der Mietspiegel bei energetischen Sanierungen einen Zuschlag von 5 % zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewährt und bei neubaugleichen Modernisierungen mit einem Mindestaufwand von 2/3 der Neubaukosten sogar die Anwendung eines anderen

Mietspiegelbaujahres ermöglicht.

Praktische Auswirkung des neuen Landeswohnraumförderungs-gesetzes Baden-Württemberg auf die Mietfestsetzung:

Die Abschaffung des Kostenmietrechts für Sozialwohnungen ab 1.1.2009 war eine drastische Systemänderung, die jedoch aus folgenden Gründen gut angenommen wurde:

- Das Vergleichsmietensystem ist einfacher anzuwenden und damit praktikabler als die zum Teil sehr komplizierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen.
- Durch die Anwendung von Preisgleitklauseln in der II. Berechnungsverordnung kam es zudem zu häufigen Mieterhöhungen und dadurch erhöhtem Verwaltungsaufwand auf Vermieterseite.
- Das Vergleichsmietensystem besitzt die Kappungsgrenze von 15 % beziehungsweise 20 % innerhalb eines 3-jährigen Zeitraumes und bietet daher dem Mieter Schutz vor übermäßigen Mieterhöhungen sowie Planungssicherheit.

- Um der sozialen Förderung des Wohnraums Rechnung zu tragen, führt das Gesetz eine weitere Kappungsgrenze ein mit der Vorschrift von Höchstbetragsmieten der gebundenen Mietwohnungen, die maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erreichen dürfen, was einen Abschlag von mindestens 10 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete beinhaltet, wobei die Kommunen einen höheren Abschlag durch Satzung vorschreiben können.

Infolge der Neuregelungen kam es in Stuttgart tatsächlich bei einem kleinen Teil der Sozialmieten, die über 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, zu geringeren Mietsenkungen.

Die überwiegende Zahl der Sozialmieter profitierte von den überschaubaren Steigerungen ihrer Kostenmiete entsprechend den Mietspiegelsteigerungen sowie der Gewissheit, dass ihre Miete während der Bindung 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt.

Die Mieter waren daher nicht veranlasst, aus finanziellen Gründen aus der Wohnung auszuziehen.

Eine Ausnahme hiervon war allerdings bei Modernisierung von Sozialwohnungen mit einer sehr geringen, ursprünglichen Kostenmiete von nur ca. 3,-- € bis 4,-- €/m² gegeben.

Bei Modernisierungen galten die satzungsmäßigen Höchstmieten nicht mehr und es konnte bis auf 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Diese Vergleichsmiete war im Fall von energetischer Modernisierung noch um 5 % erhöht. Zusätzlich fehlt im Vergleichmietensystem bei Modernisierungsmaßnahmen jegliche Kappungsgrenze. So konnte es im Fall von Modernisierungsmaßnahmen bei sehr niedrigen Ausgangsmieten zu drastischen Mieterhöhungen von ca. 65 % der gezahlten Miete kommen. Diese exorbitanten Mieterhöhungen stellten viele einkommensschwache Mieter vor finanzielle Probleme oder sogar vor die Frage des Auszugs aus finanziellen Gründen.

In Stuttgart ist es nur durch eine erhebliche Pressearbeit des Mietervereins und öffentlicher Proteste gelungen, diese bereits von der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft angekündigte Modernisierungsmieterhöhung von 2,50 € je Quadratmeter auf dann 1,60 €/m² zu reduzieren.

Hieran wird deutlich, dass es bei Modernisierungsmieterhöhungen und auch energetischen Modernisierungen eines zusätzlichen Mieterschutzes in Form einer mindestens 20 %igen Kappungsgrenze der Bestandsmiete bedarf, um den Mietern Bestandsschutz zu geben.

Ohne diese zusätzliche Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen wäre für die Vermieterseite geradezu ein Anreiz gegeben, gerade die Mieten der preisgünstigsten Wohnungen durch fragwürdige Modernisierungsmaßnahmen auf einen Schlag um einen exorbitanten Betrag von zum Teil 3,- € /m² und mehr zu erhöhen, und hier hat die Verfasserin vor Ort bereits beobachtet, dass ein gravierender Anreiz für die Durchführung einer

Modernisierungsmaßnahme diese Mietsteigerungsmöglichkeit ist und die objektive Notwendigkeit der Modernisierung aus allgemeinen oder energetischen Gründen in den Hintergrund tritt.

Übertragung auf Berliner Verhältnisse:

Für Berliner Entscheidungsträger stellt sich nun die Frage, inwieweit eine Anwendung des baden-württembergischen Vergleichsmietensystems und der Stuttgarter Höchstbetragssatzung sinnvoll ist, um Auswüchse zu vermeiden.

Hierzu wurden zum Teil bereits positive Auswirkungen des Vergleichsmietensystems des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg vorgetragen.

Als wichtigstes Argument ist dabei anzuführen, dass jeder Sozialmieter während der Belegungsdauer der Wohnung nur eine Miete von mindestens 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu entrichten hat.

Dadurch ist der eigentliche Sinn einer öffentlichen Wohnraumförderung gewährleistet im Sinne von bezahlbaren Mieten für einkommensschwache Bevölkerungskreise. Würde dieser Hauptzweck nicht erreicht, so wäre die öffentliche Förderung sinnlos und die hierzu eingesetzten Finanzmittel regelrecht verschwendet.

Konkret könnte man sich fragen, ob allerdings ein 10 %iger Mindestabstand zum Mietspiegelwert ausreicht angesichts der Tatsache, dass Sozialwohnungen in der Regel deutlich einfacher gebaut sind als frei finanziertes Wohnraum und sich auch in einer zum Teil nur einfachen Lage befindet, sodass ein Abstand von 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete als Kappungsgrenze gerechtfertigt werden könnte seitens des Landesgesetzgebers.

Zum zweiten könnte der Landesgesetzgeber für öffentlich geförderte Mietwohnungen auf Grund seiner Gesetzgebungskompetenz durch Einführung einer Kappungsgrenze von 20 % auf die Bestandsmiete auch

für Modernisierungsmieterhöhungen sicher stellen, dass hier die Bestandsmiete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht exorbitant steigt.

Zum dritten wäre es für den Berliner Gesetzgeber gut machbar, das bisherige komplizierte Kostenmietrecht in ein Vergleichsmietensystem mit Höchstmietensatzung umzuwandeln, denn dafür hat er schließlich im Landeswohnraumförderungsgesetz des Landes Baden-Württemberg und der Stuttgarter Höchstmietensatzung eine brauchbare Vorlage.

Das Landeswohnraumförderungsgesetz BW ist im Internet unter

<http://www.dejure.org/gesetze/LWoFG>

abzurufen und die Höchstmietensatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unter

<http://www.stuttgart.de/hoechstmieten> - Publikationen - Satzung

über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen (Höchstmieten).