

01.08.2022
AZ 647.01
Stefan Adam

Änderung der Satzung der Gemeinde Pliezhausen über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 01.01.2009

I. Beschlussvorschlag

Die in Anlage 1 beigefügte Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Pliezhausen über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 01.01.2009 wird erlassen.

II. Begründung

Im 1. Förderweg der öffentlichen Wohnraumförderung war bis Ende 2008 die Kostenmiete mit ihren sehr komplexen Wirtschaftlichkeitsberechnungen die Grundlage für die zulässige Miethöhe. Dieses nicht mehr transparente System wurde zu Beginn des Jahres 2009 kraft Gesetzes als unanwendbar erklärt. Ersetzt wurde die Kostenmiete durch eine Mietobergrenze aufgrund einer gemeindlichen Pflichtenatzung gemäß § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG). Diese Satzungen mussten zum 01.01. 2009 in Kraft treten. Für die Zukunft bestimmte sich damit ab diesem Zeitpunkt 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. In vielen Städten wurden Satzungen mit genau diesem Abstand erlassen. Gemeinden und Städte, in denen ein eher hohes Preisniveau auf dem freien Wohnungsmarkt festzustellen ist, haben bisweilen größere Abstände beschlossen. In der Gemeinde Pliezhausen wurde die entsprechende Satzung (Anlage 2) am 07.04.2009 vom Gemeinderat beschlossen, sie trat rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft. Die Satzung nimmt dabei für die höchstzulässige Miete in ihrem sachlichen Geltungsbereich Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Maßgebend für die Bestimmungen der ortsüblichen Vergleichsmiete ist bislang der jeweils aktuelle Mietspiegel der Stadt Reutlingen.

Die Wohnungsbindungskartei der Gemeinde Pliezhausen wird derzeit vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg geprüft. In diesem Zusammenhang soll die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete anstatt des Mietspiegels der Stadt Reutlingen künftig auf den zwischenzeitlich von Haus & Grund Reutlingen und Region sowie dem Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. für Pliezhausen herausgegebenen und anerkannten Mietspiegel Pliezhausen bezogen werden. Dies ist sachgerechter und insofern auch rechtssicherer. Daher soll die Satzung entsprechend angepasst und im Übrigen in ihrem Regelungsgehalt unverändert bleiben.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Pliezhausen über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 01.01.2009
- Anlage 2: Satzung der Gemeinde Pliezhausen über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 01.01.2009 – derzeit gültige Fassung