Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 532/2023	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	647.01
Sitzungstermin:	23.04.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

GEMEINDE EHNINGEN

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

Beschlussvorschlag:
Die als Anlage beiliegende Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen wird beschlossen

Einleitung:
Der Gemeinderat soll über den Erlass der Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen beraten und Beschluss fassen.

Sachverhalt:
Das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) hat die Kostenmiete für öffentlich geförderten Wohnraum bereits mit Wirkung vom 31.12.2008 abgeschafft. An ihre Stelle tritt nach den gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2009 ein Entgelt, dass der Höhe nach durch eine Satzung zu begrenzen ist. Zu deren Erlass ist die jeweils betreffende Gemeinde verpflichtet. Eine derartige Satzung ist jedoch bis heute nicht in allen Gemeinden erlasssen worden. Zu diesen Gemeinden gehört auch die Gemeinde Ehningen.

Die Festlegungen der Satzung zur Mietobergrenze haben einen Mindestabstand gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete zu wahren, müssen darüber hinaus aber auch anderweitigen rechtlichen Anforderungen genügen. Mit der satzungsrechtlichen Regelung werden sowohl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Vermieter der betreffenden Wohnungen neu justiert, als auch die Obergrenzen der von den Mietern zu zahlenden Mieten neu bestimmt.

Da in unserer Gemeinde bislang öffentlich geförderter Sozialmietwohnraum nicht stattfand, spielte diese Satzung bisher keine Rolle und wurde daher auch nicht vermisst. Da in den letzten Jahren auch von oberer Stelle festgestellt wurde, dass Sozialmietwohnungen fehlen, legen die Behörden nun mehr Wert auf die Einhaltung der damit verbundnen gesetzlichen Bestimmungen.

Bislang gab es in Ehningen nur vom Eigentümer selbst genutzten gefördertern Wohnraum. Aktuell befindet sich jedoch öffentlich geförderter Sozialmietwohnraum in Ehningen in der Hildrizhauser Straße, im Bau. Die Baufertigstellung ist bis Anfang November 2023 geplant. Die Vermietung soll Ende Juli / Anfang August erfolgen. Insofern ist es erforderlich die entsprechende Rechtsgrundlage für die Vermietung durch diese Satzung zu schaffen.

Die Höhe des Abschlags gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmite ist in § 32 Absatz 3 Landeswohnraumförderungsgesetz geregelt.

Unsere Umfrage in den umliegenden Kommunen hat ergeben, dass bislang nur vier Gemeinden/Städte eine Satzung erlassen haben (siehe Anlage).

Die Städte Böblingen und Weil der Stadt haben einen Abschlag in Höhe von 15 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Stadt Sindelfingen und die Gemeinde Aidlingen einen Abschlag in Höhe von 10 % festgelegt.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, für Ehningen einen Abschlag in Höhe von 15 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen.

Die Verwaltung bittet daher den Gemeinderat, der beiliegenden Satzung zuzustimmen.

Aufgestellt:
Ehningen, 10.04.2024

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Satzung der Gemeinde Ehningen über die Höhe der zulässigen Miete für geförderten Wohnraum
Umfrage in den umliegenden Gemeinden und Städten