

## **Antrag**

**der Abg. Rolf Gaßmann u. a. SPD**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Wirtschaftsministeriums**

### **Unbezahlbare Mietpreise nach Auslaufen der 10-jährigen Sozialbindung bei Mietwohnungen?**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. wie viele Mietwohnungen zwischen 1992 und 1996 mit 10-jähriger Sozialbindung durch Land und Bund gefördert wurden und wie viele Mietwohnungen in den nächsten vier Jahren in Baden-Württemberg aus der Sozialbindung fallen werden;
2. welche Auswirkungen für private Eigentümer der Sozialwohnungen dadurch gegeben sind, dass durch Ablauf der Sozialbindung die Zinsvergünstigungen bei Krediten entfallen;
3. welche Auswirkungen auf die Miethöhe der ehemaligen Sozialwohnungen gegeben sind, wenn die Käufer der Sozialwohnungen nunmehr den ehemals zinsbegünstigten Kredit zu normalen Kapitalmarktkonditionen aufnehmen müssen;
4. ob Berichte von Sozialorganisationen zutreffen, dass viele einkommensschwache Mieter die durch die Zinssprünge deutlich erhöhten Mietpreise nicht mehr bezahlen können;

5. welche Maßnahmen durch Bund und Kommunen ergriffen werden können, damit die bisherigen Bewohner in ihren Wohnungen verbleiben können.

24. 10. 2002

Gaßmann, Capezzuto, Gustav-Adolf Haas,  
Knapp, Rivoir, Schmidel, Weckenmann SPD

#### Begründung

Zur Behebung der Wohnungsengpässe in Baden-Württemberg wurden in der ersten Hälfte der 90er Jahre bis zu 15.000 Mietwohnungen pro Jahr durch Bund und Land gefördert. Die Förderung erfolgte zumeist mit 10-jährigen zinsvergünstigten Darlehen. Da diese jetzt auslaufen, können die Eigentümer dieser Mietwohnungen nun Marktmieten verlangen, um ihre erhöhten Kreditkosten zu decken. Es ist zu befürchten, dass die erwarteten Mietsprünge dazu führen, dass die Wohnungen für einkommensschwache Mieter unbezahlbar werden.

#### Stellungnahme

Mit Schreiben vom 13. November 2002 Nr. 5–2733.1/131 nimmt das Wirtschaftsministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,*

*1. wie viele Mietwohnungen zwischen 1992 und 1996 mit 10-jähriger Sozialbindung durch Land und Bund gefördert wurden und wie viele Mietwohnungen in den nächsten vier Jahren in Baden-Württemberg aus der Sozialbindung fallen werden;*

Zwischen 1992 und 1996 wurden nach der Bewilligungsstatistik der Landeskreditbank Baden-Württemberg in den Wohnungsbauprogrammen des Landes 46.340 Mietwohnungen mit 10-jähriger Sozialbindung gefördert. Rund 47.000 Mietwohnungen mit 10-jähriger Sozialbindung fallen in den Jahren 2003 bis 2006 aus der Sozialbindung.

*2. welche Auswirkungen für private Eigentümer der Sozialwohnungen dadurch gegeben sind, dass durch Ablauf der Sozialbindung die Zinsvergünstigungen bei Krediten entfallen;*

Sind Wohnungen im Wege der vereinbarten Förderung mit zinsverbilligten Darlehen gefördert worden, die entsprechend der Dauer der Zinsverbilligung mit 10-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung nach § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) verbunden worden sind, entfallen mit Ablauf des 10-jährigen Förderzeitraums die Bindungen. Die Wohnungen stehen dann wie andere freifinanzierte Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Der private Eigentümer kann die Darlehen zu Kapitalmarktbedingungen fortführen, sie umschulden oder auch zurückzahlen. Seine Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis richten sich nach dem Bürgerlichen

Gesetzbuch (BGB), insbesondere gelten die dort enthaltenen Bestimmungen über Mieterhöhungen.

Handelt es sich bei den Wohnungen infolge ergänzender Förderungen der Kommunen um öffentlich geförderte Wohnungen (1. Förderweg), so richten sich die Rechtsfolgen nach den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG). Der Vermieter hat hier insbesondere § 15 WoBindG zu beachten, wonach eine Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des 3. Kalenderjahres nach dem Ende des Förderungszeitraums besteht.

*3. welche Auswirkungen auf die Miethöhe der ehemaligen Sozialwohnungen gegeben sind, wenn die Käufer der Sozialwohnungen nunmehr den ehemals zinsbegünstigten Kredit zu normalen Kapitalmarktkonditionen aufnehmen müssen;*

Die Entwicklung der Miethöhe richtet sich bei Wohnungen, die nach § 88 d II. WoBauG gefördert worden sind, nach BGB. Danach ist maximal eine Erhöhung um 20 % innerhalb von 3 Jahren zulässig (§ 558 Abs. 2 BGB), Obergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB).

*4. ob Berichte von Sozialorganisationen zutreffen, dass viele einkommensschwache Mieter die durch die Zinssprünge deutlich erhöhten Mietpreise nicht mehr bezahlen können;*

Berichte von Sozialorganisationen, dass viele einkommensschwache Mieter die durch die Zinssprünge deutlich erhöhten Mietpreise nicht mehr bezahlen können, liegen dem Wirtschaftsministerium nicht vor. Die nach § 558 Abs. 2 BGB mögliche Mieterhöhung von maximal 20 % der am Ende des Bindungszeitraums i. d. R. noch immer deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Sozialmiete führt nach Einschätzung des Wirtschaftsministeriums i. d. R. nicht zu untragbaren Mieten. Einkommensschwache Mieter können ggf. Wohngeld beantragen.

*5. welche Maßnahmen durch Bund und Kommunen ergriffen werden können, damit die bisherigen Bewohner in ihren Wohnungen verbleiben können;*

Die Bewohner von Wohnungen, die nach § 88 d II. WoBauG gefördert worden sind, können nach Ablauf des Bindungszeitraums in ihrer Wohnung verbleiben. Eine Kündigung ist nur nach allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften aus den dort geregelten Gründen möglich.

Im Landeswohnraumförderungsprogramm sind bei Bestandswohnungen Förderleistungen denkbar, wenn mit ihnen Sozialbindungen eingeräumt werden. Dieses Förderangebot greift auch bei Wohnungen ein, bei denen die 10-jährige Sozialbindung abgelaufen ist. Darüber hinaus stehen für eine Nachsubventionierung weder Landes- noch Bundesmittel zur Verfügung. Einzelne Kommunen haben sich – anders als das Land – bereits Anfang der 90er Jahre zu Nachsubventionierungsmaßnahmen nach Ablauf des Bewilligungszeitraums verpflichtet.

Dr. Döring  
Wirtschaftsminister