

Mietentwicklung bei Sozialem Mietwohnraum – Beispiele aus einigen Bundesländern

In den Bewilligungsbescheiden werden sowohl die zulässigen Höchstmieten als auch die während der Bindungsdauer zulässigen Mieterhöhungen festgelegt. Dabei handelt es sich immer um Netto-Kalt-Mieten, also Mieten ohne Betriebskosten und ohne Heizung (siehe dazu den Kasten "Berechnung der Miete" im Kapitel Bewirtschaftung).

In Hamburg liegen die Mieten, je nach Zielgruppe und Programmtyp, zwischen 5,60 € je m² und 6,60 € je m² Wohnfläche im Monat und steigen alle zwei Jahre um 0,10 € je m² bis 0,30 € je m² Wohnfläche.

Nordrhein-Westfalen differenziert die Mieten sowohl nach den Einkommen als auch nach dem Mietenniveau der jeweiligen Gemeinde. Letzteres wird an den auch für das Wohngeld maßgeblichen Mietstufen gemessen.

Mietobergrenzen beim Sozialen Wohnraum in NRW (€ je m² Wohnfläche Nettokaltmiete)

Mietstufe	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05	5,15
M 2	4,45	5,55
M 3	4,85	5,95
M 4	5,10	6,20

Die Mieten der Einkommensgruppe B dürfen nur verlangt werden, soweit sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 20 % unterschreiten. Bei beiden Einkommensgruppen können die Mieten um bis zu 1,5 % pro Jahr erhöht werden (siehe dazu das Kapitel Bewirtschaftung).

In Bayern wird im Bewilligungsbescheid eine höchstzulässige Miete in Höhe der am jeweiligen Ort geltenden durchschnittlichen Erstvermietungsmiete für Neubauten festgelegt. Diese zulässige Höchstmiete erhöht sich im Laufe der Zeit entsprechend der Entwicklung des ortsüblichen Mietniveaus, d. h. die Miete darf in gleicher Weise wie beim freifinanzierten Mietwohnungsbau angehoben werden (Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete). Die Mieten des geförderten Sozialen Wohnraums sind also nicht generell verbilligt.

Für die Mieterinnen maßgeblich ist jedoch die zumutbare Miete. Diese liegt im Jahr 2009 für Haushalte, deren Einkommen unter der Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) liegt, je nach örtlichem Mietniveau zwischen 3,50 € pro m² und 5,25 € pro m² Wohnfläche im Monat. Liegt das Einkommen eines Haushalts über der Einkommensgrenze, dann gilt je 15 % Einkommensüberschreitung eine um 0,50 € höhere Miete als zumutbar. D. h. ein Haushalt, der die maßgebliche Einkommensgrenze um 45 % überschreitet, hat in einer Gemeinde mit dem höchsten Mietniveau (z. B. München) eine Miete von 5,25 € + 3x 0,50 € = 6,75 € je m² Wohnfläche. In einer Gemeinde mit niedrigem Mietniveau läge die zumutbare in diesem Fall dagegen bei 5,00 € (3,50 € + 3x 0,50 €).

In Hessen darf die VermieterIn bei neu errichteten Wohnungen höchstens eine um 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete verlangen und diese entsprechend der Entwicklung der Lebenshaltungskosten erhöhen. Da in den letzten Jahren weniger gestiegen sind als die Lebenshaltungskosten, führt diese Regelung, so dieser Trend anhält (was aber nicht notwendigerweise der Fall ist), zu überdurchschnittlich steigenden Mieten.

Quellen:

Bayern

Oberste Baubehörde im bayrischen Staatsministerium des Innern (2009): Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, Stand Februar 2009, http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnungswesen/foerderung/merkblatt/merkbl_mw_feb_2009.pdf (letzter Zugriff 22.3.2009)

Hamburg

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (2008): Merkblatt I: Förderung von Mietwohnungsbau. Förderungsgrundsätze für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern, http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/mietwohnungen/download/Merkblatt_I_2008_01.pdf (letzter Zugriff 4.4.2008)

Hessen

Landestreuhandstelle Hessen (LTH) (2008): Richtlinien Soziale Wohnraumförderung. Mietwohnungsbau, <http://www.lth.de/hlb/generator/Sites/LTHneu/wwwroot/Service/Download/Wohnungswesen/MietwohnungenNeubau/msMWNeubauMerkblatt.de.pdf> (letzter Zugriff 4.4.2008)

Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (2009): Wohnraumförderungsbestimmungen 2009, http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/FOERDERPROGRAMM/WFB_Reintext_2009.pdf (letzter Zugriff 22.3.2009)