

Satzung

über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 10. November 2008

Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen hat am 10. November 2008 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 14.02.2006 und des § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) in der Fassung vom 11.12.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnungen, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnungen, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

für die nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben werden und bei den die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 2 Höchstbeträge für 2009 und 2010

(1) In Friedrichshafen darf eine Wohnung im Sinne des § 1 für die Jahre 2009 und 2010 nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sich aus Absatz 2 und 3 ergibt.

Der Höchstbetrag errechnet sich durch einen prozentualen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete (insbesondere dargestellt im jeweils gültigen Mietspiegel für Friedrichshafen). Der Abschlag ist multiplikativ aus den Tabellen der Absätze 2 und 3 zu errechnen. Absatz 2 stellt die Basistabelle in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche dar, Absatz 3 ist eine Auflistung von Wirtschaftseinheiten, welche der öffentlichen Förderung unterliegen. Die Tabelle in Absatz 3 bildet einen Korrekturfaktor zur ortsüblichen Vergleichsmiete und der Basistabelle.

Damit ist folgender Berechnungsgang auszuführen:

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) (z.B. durch Mietspiegel) für jede Wohnungseinheit.
2. Multiplikation mit dem durchschnittlichen Unterschreitungsfaktor aus Tabelle Absatz (2) (US-Faktor) nach Wohnfläche und Baujahr
3. Multiplikation mit dem Korrekturfaktor je nach Wirtschaftseinheit aus Tabelle Absatz (3) (WE-Faktor)

(2) Basistabelle in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche (US-Faktor)

Baujahr	1949 -1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989
qm	%	%	%	%
30	74	68	74	72
31	75	69	75	73
32	75	70	76	73
33	76	70	77	74
34	77	71	78	75
35	77	72	78	75
36	78	72	79	76
37	78	72	79	76
38	79	73	80	77
39	79	73	80	77
40	79	74	81	78
41	80	74	81	78
42	80	74	81	78
43	80	74	82	79
44	81	74	82	79
45	81	74	82	79
46	81	75	82	79
47	81	75	82	80
48	81	75	82	80
49	81	75	82	80
50	81	75	83	80
51-52	81	75	83	80
53-54	81	75	83	80
55-56	81	75	83	80
57-58	81	75	82	80
59-60	81	74	82	80
61-62	80	74	82	80
63-64	80	74	82	80
65-66	80	74	82	79
67-69	80	74	82	79
70-72	79	73	81	79
73-75	79	73	81	78
76-80	79	73	81	78
81-95	79	72	81	78
96-105	78	72	80	78
106-115	78	72	80	78

(3) Korrekturfaktor je Wirtschaftseinheit (WE-Faktor)

Wirtschaftseinheit (Bezeichnung von Straße und Hausnummer – ohne Nennung des Eigentümers)	Korrekturfaktor
Albrecht-Dürer-Straße 46; Schubertstraße 45	0,82
Bodelschwingstraße 31 ; 33 ; 35 ; 37	1,16
Cottastraße 3; 23	1,04
Flurweg 2 / 4	1,12
Gallusstraße 4; 4/1	0,85
Gallusstraße 4/2	1,18
Gallusstraße 6; 6/1	0,95
Gallusstraße 8; 8/1; 10; 10/1	1,09
Hochstraße 26 (Einzeleinheit)	1,10
Keplerstraße 15 (Einzeleinheit)	1,10
Keplerstraße 27 (Einzeleinheit)	1,10
Konstantin-Schmäh-Straße 27; 29	1,18
Kornblumenstraße 10; Mohnweg 9	0,91
Kornstraße 8/1; 8/2; 8/3; 10/1; 10/2; 10/3	1,05
Maybachstraße 3 (Einzeleinheit)	1,12
Maybachstraße 3/2 (Einzeleinheit)	1,12
Mohnweg 13; 15	0,84
Möttelstraße 15 (Einzeleinheit)	1,12
Möttelstraße 17 (Einzeleinheit)	1,12
Mühlöschstraße 11 (Einzeleinheit)	1,12
Müllerstraße 1; 3	1,05
Gallusstraße 4; 4/1	0,85
Müllerstraße 5; 5/1	0,98
Müllerstraße 6	0,80
Müllerstraße 11; 13; 15	1,04
Müllerstraße 26; 26/1	0,98
Oberhofstraße 37	0,91
Oberhofstraße 43	0,89
Oberhofstraße 45	0,95
Oberhofstraße 55; 57	0,95
Paulinenstraße 28 (Einzeleinheit)	1,12
Riedleparkstraße 7 (Einzeleinheit)	1,12
Sauerbruchweg 1; 3; 5	0,90
Schnetzenhauser Straße 30; 30/1; 30/2	1,11
Stauffenbergstraße 10; 12; 14	0,86
Susostraße 4	1,09
Zaunkönigweg 2; 4; 6; 8	1,00

(4) Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen im Absatz 3 nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigengenutzten Einheiten gegeben.

(5) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 3

Höchstbeträge ab 2011

Ab dem Jahr 2011 gilt für die nach § 1 geförderten Wohnungen ein **einheitlicher** prozentualer **Abschlag** zur ortsüblichen Vergleichsmiete von **16 %**.

Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 4

Höchstbeträge nach Modernisierung

Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer nach dem 31. Dezember 2008 abgeschlossenen Modernisierung zulässige Mieterhöhung im Sinne von § 559 BGB bzw. § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG darf auch bei einem neuen Mietverhältnis mit dem Nachmieter über dem Höchstbetrag nach dieser Satzung vereinbart werden.

§ 5

Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem in § 2 errechneten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 der per Satzung errechnete Höchstbetrag. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2011 über dem dann errechneten und gültigen Höchstbetrag ist eine Absenkung auf den gültigen Höchstbetrag vorzunehmen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.

Friedrichshafen, den 10.11.2008

gez. Büchelmeier, Oberbürgermeister