

Satzung

der Stadt Ravensburg über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 08. Dezember 2008

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am 08. Dezember 2008 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) 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 die 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 zum 31. Dezember 2008 aufgehoben werden und bei denen die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete ab dem 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts (nach BGB) und des LWoFG Anwendung.

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 Ravensburg 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. Der Abschlag ist multiplikativ aus den Tabellen der Absätze 2 und 3 zu errechnen. Absatz 2 stellt die Basistabelle in Abhängigkeit von Baujahr und Ausstattung dar. Dieser Faktor ist Indikator für den Unterschied zwischen Mietpreisspiegelwert und durchschnittlicher Kostenmiete. 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 in Abhängigkeit von Lage, Größe und Wohnart.

Damit ist folgender Berechnungsgang auszuführen:

1. Ermittlung der **ortsüblichen Vergleichsgrundmiete (OVGM)** (Mittelwert lt. Mietspiegel) für jede Wohnungseinheit.
2. Multiplikation mit dem durchschnittlichen Feldmultiplikator aus Tabelle Absatz (2) nach Baujahr und Ausstattung.
3. Multiplikation mit dem Korrekturfaktor je nach Wirtschaftseinheit aus Tabelle Absatz (3) (WE-Faktor)

(2) Basistabelle in Abhängigkeit von Baujahr und Ausstattung (Feldmultiplikator)

Baujahr	1970-1979	1980-1989	ab 2000
Ausstattungsgruppe III	1,009	0,956	0,85

(3) Korrekturfaktor je Wirtschaftseinheit (WE-Faktor)

WE	Straße	Einheit	Whg. Nr.	Geschoss	Lage	Korrekturfaktor
1	Adlerstr. 15/ Goldgasse 02					1,014
2	Bismarckstr. 4/1	Einzeleinheit	001	EG	links	0,890
3	Bismarckstr. 4/1	Einzeleinheit	002	EG	rechts	1,187
4	Bismarckstr. 4/3	Einzeleinheit	008	EG		0,863
5	Bismarckstr. 4/4	Einzeleinheit	011	EG	rechts	0,941
6	Bismarckstr. 4/4	Einzeleinheit	013	OG	links	0,971
7	Bismarckstr. 4/5	Einzeleinheit	016	OG/DG		0,897
9	Grüner-Turm-Str. 32					1,034
10	Hegaustr. 04	Einzeleinheit	301	EG	rechts	0,921
11	Hegaustr. 04					0,982
12	Hegaustr. 04	Einzeleinheit	304	I. OG	rechts	1,060
13	Hegaustr. 06	Einzeleinheit	103	I.OG	rechts	0,923
14	Hegaustr. 06	Einzeleinheit	106	II. OG	links	1,056
15	Hegaustr. 08	Einzeleinheit	203	I. OG	rechts	0,918
16	Hegaustr. 08	Einzeleinheit	206	II. OG	rechts	1,060
17	Kehlstr. 35	Einzeleinheit	402	EG	links	1,067
18	Kehlstr. 35	Einzeleinheit	403	EG	rechts	1,061
19	Kehlstr. 35	Einzeleinheit	404	I. OG	links	1,088
20	Kehlstr. 35	Einzeleinheit	406	II. OG		1,070
21	Kehlstr. 37	Einzeleinheit	302	EG	links	0,927
22	Kehlstr. 37	Einzeleinheit	303	EG	rechts	1,067
23	Kehlstr. 37	Einzeleinheit	304	I. OG	links	1,070
24	Kehlstr. 37	Einzeleinheit	306	II. OG		1,072
25	Kehlstr. 39	Einzeleinheit	102	EG	links	1,069
26	Kehlstr. 39	Einzeleinheit	103	EG	rechts	1,061
27	Kehlstr. 41	Einzeleinheit	203	EG	rechts	0,930
28	Kehlstr. 41	Einzeleinheit	204	I. OG	links	0,932
29	Kehlstr. 41	Einzeleinheit	206	II. OG		1,072
30	Kehlstr. 43	Einzeleinheit	503	EG	rechts	1,067
31	Kehlstr. 43	Einzeleinheit	504	I. OG	links	1,072

32	Kehlstr. 43	Einzeleinheit	506	II. OG		1,070
33	Obere Breite Str. 50	Einzeleinheit		IIOG/DG		0,906
34	Rosenstr. 32					0,906
35	Aigenweg 02					0,812
36	Hochbergstr. 01/03/05					0,871
37	Linzgaustr. 05/07/09/11					0,823
38	Linzgaustr. 25/27/29/31					0,873
39	Linzgaustr. 33/35 Hegaustr. 25/27					0,855
40	Breslauer Str. 10/12					0,906
41	Höhengang 1/3/5/7					0,896
42	Krummäcker 1-8					0,978
43	Mühlbruckstr. 10/12/14/16/18/20					0,672
44	Saumweg 01/03/05/07					0,797
45	Saumweg 09					1,425
46	Saumweg 15					1,719
47	Ziegelweg 07					0,781
48	Ummenwinkel 42-49					0,691
49	Hindenburgstr. 34					0,919
50	Karmeliterstr. 10/12					0,697
51	Obere Burachstr. 23/25/27					0,999
52	Rümelinstr. 24					0,937
53	Salamanderweg 03					0,899
54	Salamanderweg 05					0,899
55	Salamanderweg 07					0,899

(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 ortsüblicher Weise 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 14 %.

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 ortsüblicher Weise aufgeschlagen wird.

§ 4

Höchstbeträge nach Modernisierung

Infolge einer nach dem 31. Dezember 2008 abgeschlossenen Modernisierung kann der Vermieter die jährliche Miete im Sinne von § 559 BGB bzw. § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG anpassen.

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 anlässlich einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt 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.