

Satzung

der Stadt Karlsruhe über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 16. Dezember 2014

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) und des § 32 Abs. 3 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Satzung findet Anwendung auf

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87 a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind,

für die nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben und zu diesem Zeitpunkt die geschuldete Miete zur vertraglich vereinbarten Miete wurde.

(2) Diese Satzung ist nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 2 Höchstzulässige Miete

(1) Eine Wohnung im Sinne des § 1 darf ab dem 01.01.2009 nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden als sich aus Abs. 2 ergibt.

(2) Der Höchstbetrag errechnet sich für Wohnungen in den folgenden Objekten durch einen prozentualen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete:

Straße	Haus Nr.	Abschlag zur OVM ₁₎	Straße	Haus Nr.	Abschlag zur OVM ₁₎
Agathenstr.	11 - 27	24%	Kronenstr.	15	25%
Agathenstr.	33, 35	17%	Lameystr.	14, 16	19%
Am Künstlerhaus	28	20%	Leopoldstr.	34	17%
Augartenstr.	68	22%	Lucas-Cranach-Str.	2	17%
Bärenweg	30, 32, 34	15%	Lucas-Cranach-Str.	4	18%
Baumeisterstr.	22, 28	14%	Luisenstr.	24	11%
Bonhoefferstr.	1, 3, 5	13%	Marienstr.	11, 25	19%
Bussardweg	27 - 52	27%	Markgrafenstr.	17 - 27	22%
Christian-Schneider-Str.	1 - 40	23%	Markgrafenstr.	18	11%
Dammerstockstr.	3, 5	20%	Martin-Schongauer-Weg	12 - 16	18%
Dornröschenweg	3 - 9, 26	27%	Martin-Schongauer-Weg	30 - 34	14%
Ettlinger Str.	31	16%	Mathystr.	3 - 9	12%
Falkenweg	58 - 72	27%	Mathystr.	42	23%
Fasanenstr.	10, 12, 14	13%	Neisser Str.	6	15%
Fasanenstr.	11	26%	Otto-Wels-Str.	18 ²⁾	29%
Forststr.	3 - 5	12%	Otto-Wels-Str.	22 - 34	19%
Friedrich-Naumann-Str.	46 - 54	13%	Putlitzstr.	11	19%
Fritz-Erler-Str.	13 - 21	23%	Rudolf-Breitscheid-Str.	1	22%
Gerhart-Hauptmann-Str.	1 - 7	16%	Schlesier Str.	64, 66, 68	15%
Goerdelerstr.	6 - 18	13%	Schützenstr.	51	17%
Hagsfelder Allee	1 - 15	26%	Sophienstr.	43	21%
Hardtstr.	36, 38	19%	Sophienstr.	84 - 92	12%
Holländerstr.	5 - 17	17%	Sperberweg	4 - 47	26%
Kaiserallee	19	19%	Sternstr.	2, 4	15%
Kaiserstr.	49	18%	Stresemannstr.	1	25%
Kapellenstr.	58	24%	Valentinstr.	2 - 16	17%
Kapellenstr.	74	15%	Weinbrennerstr.	72 - 82	30%
Karl-Flößer-Str.	50, 52, 54	16%	Wilhelm-Leuschner-Str.	1 - 11	12%
Kastanienallee	8 - 27	26%	Wilhelmstr.	7	22%
Klosterweg	24 - 26	27%	Winterstr.	1, 3	16%
Kriegsstr.	167 - 171	28%	Zähringerstr.	17 - 25	13%
Kriegsstr.	236	27%	Zehntstr.	1	23%
Krokusweg	3	25%	Zeppelinstr.	21	22%
Kronenstr.	11	22%			

1) OVM = Ortsübliche Vergleichsmiete

2) die jeweils rechte Wohnung pro Stockwerk

Für alle übrigen nach § 1 geförderten Wohnungen darf die Miete nicht höher sein als sie sich bei einem Abschlag von 10% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(3) Die in der Satzung bestimmten Höchstbeträge stellen die Nettokaltmiete dar. Nebenkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden hiervon nicht berührt.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Im Falle einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit die Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG der Vermieter die jährliche Miete um bis zu vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

§ 4 Übergangsregelung

Überschreitet die Miete am 1. Januar 2009 die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als höchstzulässige Miete. In diesen Fällen gilt ab 01.01.2012 die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Abschlag von 10% als höchstzulässige Miete.

Entspricht die Miete am 1. Januar 2009 der ortsüblichen Vergleichsmiete oder liegt sie bis zu 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, so gilt ab 1. Januar 2009 die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Abschlag von 10% als höchstzulässige Miete.

Ab 01.07.2015 gilt für alle Wohnungen gemäß § 1 der in § 2 genannte Höchstbetrag.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2009 in Kraft.