

Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) hat der Gemeinderat der Stadt Aalen am 18.12.2008 mit Änderungen vom 25.10.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für

- 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 Wohnraum im Sinne von Satz 1 werden nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wird am 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung. Eine geförderte Wohnung darf für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

§ 2 Höchstbetrag

Die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen darf – ohne den Betrag für die Betriebskosten – nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Auch nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB bzw. § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG darf die Miete maximal 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

Liegt die Miete am 01. Januar 2009 über dem in der Anlage zur Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger bzw. gleich als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 der in dieser Satzung genannte Höchstbetrag.

Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als vertraglich vereinbarte Miete und ab dem 01. Januar 2012 der in der Anlage zur Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

Die Satzungsänderung vom 25. Oktober 2012 tritt mit Wirkung vom 15. November 2012 in Kraft. Öffentliche Bekanntmachung in der Stadtinfo Nr. 46 vom 14. November 2012

Anlage gemäß § 2 der Satzung zu Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen

1.

Für das Wohngebiet Rötenberg (Saumweg, Charlottenstraße, Hangweg) setzt die Satzung für die öffentlich geförderten Wohnungen (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) ab dem Baujahr 1980 bzw. general-sanierte Wohnungen ab 1980 folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	bis 45 m ² WF	5,27 €/m ²	(Mietspiegel 6,20 €/m ²) Abschlag 15 %
Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	4,76 €/m ²	(Mietspiegel 5,60 €/m ²) Abschlag 15 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,33 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 15 %

2.

Für das Wohngebiet Heide (Heidestraße) setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen ab Baujahr 1980 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	bis 45 m ² WF	5,58 €/m ²	(Mietspiegel 6,20 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,59 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 10 %

3.

Für das Wohngebiet Zebert (Amselweg) setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen ab Baujahr 1970 - 1979 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	4,93 €/m ²	(Mietspiegel 5,60 €/m ²) Abschlag 12 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,49 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 12 %

4.

Für das Wohngebiet Hofstätt (Eibenweg / Kiefernweg) setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen ab Baujahr 1980 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	bis 45 m ² WF	5,58 €/m ²	(Mietspiegel 6,20 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	5,04 €/m ²	(Mietspiegel 5,60 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,59 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 10 %

5.

Für das Wohngebiet in der Weststadt (Gemsweg, Fuchsweg, Wellandstraße, Weilerstraße) setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen ab Baujahr 1980 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	bis 45 m ² WF	5,45 €/m ²	(Mietspiegel 6,05 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	5,00 €/m ²	(Mietspiegel 5,50 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,59 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 10 %

6.

Für das Wohngebiet in der Weststadt (Gemsweg, Fuchsweg, Wellandstraße, Weilerstraße) setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen für die Baujahre 1971-1979 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	4,84 €/m ²	(Mietspiegel 5,50 €/m ²) Abschlag 12 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,49 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 12 %

7.

Für das Wohngebiet „Schäle Hardt“ (Philipp-Funk-Straße, Matthäus-Sauter-Straße) setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen ab Baujahr 1980 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	bis 45 m ² WF	5,04 €/m ²	(Mietspiegel 5,60 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	4,59 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,41 €/m ²	(Mietspiegel 4,90 €/m ²) Abschlag 10 %

8.

Für das Gebiet Taunusstraße in Aalen-Wasseralfingen setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen ab Baujahr 1980 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	bis 45 m ² WF	4,93 €/m ²	(Mietspiegel 5,60 €/m ²) Abschlag 12 %
Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	4,49 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 12 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,31 €/m ²	(Mietspiegel 4,90 €/m ²) Abschlag 12 %

9.

Für das Gebiet Ortsmitte Wasseralfingen (Annastraße) setzt die Satzung für öffentlich geförderte Wohnungen ab Baujahr 1980 (die nach den in der Satzung festgelegten Förderungen finanziert wurden) folgende Nettokaltmieten fest:

Wohnungen	bis 45 m ² WF	5,04 €/m ²	(Mietspiegel 5,60 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	45 m ² - 60 m ² WF	4,59 €/m ²	(Mietspiegel 5,10 €/m ²) Abschlag 10 %
Wohnungen	> 60 m ² WF	4,41 €/m ²	(Mietspiegel 4,90 €/m ²) Abschlag 10 %