

**Satzung
der Stadt Freiburg im Breisgau
über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen**

vom 10. Februar 2009
in der Fassung der Satzung vom 14. Juli 2009

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343) 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 Freiburg im Breisgau in der Sitzung am 10. Februar 2009 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung ist anzuwenden für die Gemarkung Stadt Freiburg im Breisgau auf

- öffentlich geförderte Wohnungen 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 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben werden.

Diese Satzung ist nicht mehr anzuwenden, wenn die öffentlich geförderte Wohnung keiner Mietpreis- und Belegungsbindung mehr unterliegt.

§ 2

Höchstbeträge für 2009 bis 2011

- (1) In Freiburg im Breisgau darf eine Wohnung im Sinne des § 1 ab dem 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2011 nicht zu einer höheren monatlichen Miete pro Quadratmeter zum Gebrauch überlassen werden, als sich aus Abs. 2 ergibt.
- (2) Die Miete nach Abs. 1 ist für jede Wohnung gesondert nach folgender Formel zu berechnen:
1. Die in Tabelle 1 des Freiburger Mietspiegels aufgeführte Basismiete ist zu ermitteln. Sie richtet sich nach der Wohnungsgröße.
 2. Die ermittelte Basismiete ist mit dem Wohnflächen- (WFL-) Faktor zu multiplizieren. Der WFL-Faktor richtet sich ebenfalls nach der Wohnungsgröße und ergibt sich aus folgender Tabelle:

Wohnfläche in m²	WFL-Faktor	Wohnfläche in m²	WFL-Faktor	Wohnfläche in m²	WFL-Faktor
25	0,678	58	0,729	91	0,711
26	0,681	59	0,730	92	0,710
27	0,684	60	0,730	93	0,709
28	0,687	61	0,730	94	0,707
29	0,690	62	0,730	95	0,706
30	0,693	63	0,730	96	0,705
31	0,695	64	0,730	97	0,713
32	0,698	65	0,730	98	0,720
33	0,700	66	0,730	99	0,728
34	0,702	67	0,729	100	0,735
35	0,704	68	0,729	101	0,742
36	0,706	69	0,729	102	0,749
37	0,708	70	0,728	103	0,756
38	0,710	71	0,728	104	0,762
39	0,712	72	0,728	105	0,769
40	0,714	73	0,727	106	0,775
41	0,715	74	0,727	107	0,781
42	0,717	75	0,726	108	0,786
43	0,718	76	0,725	109	0,792
44	0,719	77	0,725	110	0,797
45	0,720	78	0,724	111	0,802
46	0,722	79	0,723	112	0,807

Wohnfläche in m²	WFL-Faktor	Wohnfläche in m²	WFL-Faktor	Wohnfläche in m²	WFL-Faktor
47	0,723	80	0,722	113	0,812
48	0,724	81	0,722	114	0,817
49	0,724	82	0,721	115	0,822
50	0,725	83	0,720	116	0,826
51	0,726	84	0,719	117	0,830
52	0,727	85	0,718	118	0,834
53	0,727	86	0,717	119	0,840
54	0,728	87	0,716	120	0,844
55	0,728	88	0,715	121	0,849
56	0,729	89	0,714	122	0,854
57	0,729	90	0,712		

3. Dieses Ergebnis ist mit dem Korrekturfaktor je Wirtschaftseinheit (WE-Faktor) zu multiplizieren. Der WE-Faktor ergibt sich aus folgender Tabelle:

Straße	Haus Nr.	Korrekturfaktor	Straße	Haus Nr.	Korrekturfaktor
Adlerstr.	15	1,438	Gruberhof	4 bis 6	1,321
Ahornweg	20 bis 48	1,105	Heinrich-Heine-Str.	1 bis 3a	1,388
Alban-Stolz-Str.	14	1,326	Heinrich-Heine-Str.	10 bis 16a	1,222
Albertstr.	20	0,917	Hermannstr.	8	0,717
Alemannenstr.	25	0,968	Hinterkirchstr.	21	0,687
Am Bischofskreuz	3	0,666	Husserlstr.	3 bis 5	1,029
Angelus-Silesius-Str.	4 bis 6	0,748	Idinger Str.	2 bis 4	0,922
Angelus-Silesius-Str.	8 bis 12	0,742	Im Grün	5	1,199
Angelus-Silesius-Str.	14 bis 16	0,748	Im Grün	14	1,438
Auggener Weg	1 bis 61	1,105	Innsbruckerstr.	2 bis 8	0,820
Auggener Weg	65 bis 67	1,105	Jensenstr.	7	0,970
Badenweiler Str.	8 bis 16a	0,554	Jensenstr.	8 bis 12	1,297
Basler Landstr.	23 bis 23b	1,411	Johanniterstr.	3	1,391
Bergiselstr.	7 bis 9	0,744	Julius-Brecht-Str.	7	1,084
Berliner Allee	31 bis 39	0,857	Kappler Str.	50b bis 50d	0,942
Bernlappstr.	2	1,343	Kartäuserstr.	106	1,565
Beurbarungsstr.	3 bis 13	1,072	Lehener Str.	117 bis 125	0,922
Beurbarungsstr.	4 bis 16	1,074	Lehener Str.	142 bis 146	1,191
Beurbarungsstr.	18	1,201	Leinhaldenweg	28 b	0,724
Bissierstr.	2 bis 12	0,849	Mathias-Blank-Str.	20	0,908
Bissierstr.	14 bis 16	1,182	Meckelhof	1 bis 3	1,192
Bissierstr.	18 bis 20	0,849	Offenburger Str.	11	1,006
Boelckestr.	3 bis 7	1,273	Offenburger Str.	63 bis 69	1,079
Boelckestr	19 bis 21	1,147	Offenburger Str.	83 bis 85	0,952
Buchenstr.	14	1,169	Rastatter Str.	8	1,192

Straße	Haus Nr.	Korrekturfaktor	Straße	Haus Nr.	Korrekturfaktor
Carl-Kistner-Str.	55 bis 57	0,760	Rastatter Str.	9	0,902
Carl-Kistner-Str.	61	1,039	Rebstockweg	3 bis 5	0,945
Carl-Kistner-Str.	68 bis 70	0,955	Rene-Schickele-Str.	24 bis 34	1,373
Drachenweg	2 bis 50	0,882	Rennerstraße	3 bis 3a	1,573
Drachenweg	23 bis 29	0,882	Richthofenstr.	11 bis 17	1,147
Dürleberg	1	0,647	Robert-Koch-Str.	10	0,871
Dürleberg	3 bis 3b	0,661	Runzmattenweg	19	0,736
Edith-Stein-Str.	1 bis 5	1,129	Runzstr.	28	0,974
Engelberger Str.	16	1,602	Schwarzwaldstr.	250	1,388
Eschholzstr.	6	0,956	Spechtweg	33 bis 37	1,036
Etzmattenstr.	25 bis 31	1,110	Sudermannstr.	2	0,972
Fehrenbachallee	58 bis 66	0,997	Sulzbürger Str.	2 bis 4	0,942
Ferdinand-Weiß-Str.	54 bis 56	0,997	Sulzbürger Str.	6	0,948
Ferdinand-Weiß-Str.	58	0,997	Sundgauallee	12	0,932
Ferdinand-Weiß-Str.	60 bis 64	1,002	Thannhauser Str.	16	0,790
Ferdinand-Weiß-Str.	72 bis 88	0,965	Weierweg	12	1,148
Ferdinand-Weiß-Str.	100 bis 110	0,968	Weismannstr.	3c	1,110
Ferrandstr.	9	1,157	Wiechertstr.	1	1,257
Flurstr.	1 bis 11	0,986	Willy-Brandt-Allee	3	1,307
Freytagstr.	6	0,873	Wirthstr.	2 bis 22	0,943
Gabelsbergerstr.	1 bis 9a	0,814	Zähringer Str.	299 bis 301	1,161
Gretherstr.	1 bis 7	1,438	Zähringer Str.	371	1,343
Gruberhof	1 bis 3	1,321	Zähringer Str.	346	1,326
Gruberhof	2	1,192			

Bei dem Ergebnis dieser Berechnung handelt es sich um die Miete nach Abs. 1 in Euro / Quadratmeter.

- (3) Für Wohnungen im Sinne des § 1, bei denen die nach Abs. 2 errechnete Miete ab dem 1. Januar 2009 über 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, darf die Miete ab dem 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2011 nur maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen.
- (4) Sofern sich Wohnungen im Sinne des § 1 nicht in den in der Tabelle in Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten Objekten befinden, darf die Miete nur maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen. Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigengenutzten Einheiten gegeben.
- (5) Die in dieser Satzung bestimmten Höchstbeträge stellen die Nettokaltmiete dar. Nebenkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden hiervon nicht berührt.

§ 3

Höchstbeträge ab 2012

- (1) Soweit in Abs. 2 nicht abweichend geregelt, darf eine Wohnung im Sinne des § 1 ab dem 1. Januar 2012 für eine Miete zum Gebrauch überlassen werden, die einen Betrag von 75 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigt.
- (2) In folgenden Objekten dürfen die Wohnungen ab dem 1. Januar 2012 für eine Miete zum Gebrauch überlassen werden, die den jeweils ausgewiesenen prozentualen Betrag von der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigt:

Badenweilerstr.	8 bis 16a	53 %
Berliner Allee	31 bis 39	70 %
Beurbarungsstr.	4 bis 16	75 %
Beurbarungsstr.	3 bis 13	74 %
Drachenweg	2 bis 8	64 %
Drachenweg	10	64 %
Drachenweg	12 bis 16	64 %
Drachenweg	18 bis 26	69 %
Drachenweg	23 bis 29	60 %
Drachenweg	28 bis 50	67 %
Ferdinand-Weiß-Str.	72 bis 88	71 %
Ferdinand-Weiß-Str.	100 bis 110	71 %
Jensenstr.	7	60 %

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

§ 4

Höchstbeträge nach Modernisierung

- (1) Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf nach am 31.12.2008 noch nicht abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken nur bis zu einer Grenze von maximal 85 % der ortsüblichen Vergleichsmiete überschritten werden.

- (2) Abweichend von § 559 Abs. 1 BGB kann die Vermieterin / der Vermieter bei einer Modernisierung, die den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, die jährliche Miete lediglich um 4 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

§ 5

Sonstige Übergangsregelungen

- (1) Für Wohnungen nach § 1, die zum 1. Januar 2009 für eine Miete zum Gebrauch überlassen sind, die oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, gilt § 2 nicht; vielmehr gilt vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 die bis zum 31. Dezember 2008 geltende Kostenmiete als vereinbarte Miete.
- (2) Für die Wohnungen gemäß Abs. 1 gilt ab dem 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als einzuhaltende Höchstmietgrenze.
- (3) Für die Wohnungen gemäß Abs. 1 gilt ab dem 1. Januar 2012 § 3, sowohl für laufende Mietverhältnisse als auch bei Neuvermietung einer Wohnung.

§ 6

Inkrafttreten

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

Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.3.2009.

Die Änderungssatzung vom 14.7.2009 ist öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.8.2009 und am 15.8.2009 in Kraft getreten.