

**Satzung
über die zulässige Miete
für öffentlich geförderte Mietwohnungen
(Miethöhesatzung - MiethS)**

vom 14. Dezember 2023
(Heidelberger Stadtblatt vom 20. Dezember 2023)

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) geändert worden ist und § 32 Absatz 3 des Landeswohnraumförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 253) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 14. Dezember 2023 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Zielsetzung**

§ 32 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) bezweckt die Beendigung des Kostenmietprinzips und die Überführung in ein Mietsystem mit Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

**§ 2
Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung ist anzuwenden auf
1. öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
 2. Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87a Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden ist,
 3. Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind,
 4. Wohnungen, für die nach § 32 Absatz 1 und 2 des Landeswohnraumförderungsgesetzes die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben wurden und bei denen die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wurde,
 5. Wohnungen, die ursprünglich nach den vorgenannten gesetzlichen Bestimmungen zur Eigennutzung gefördert wurden, jedoch erst ab dem 01. Januar 2009 vermietet wurden.
- (2) Für ab dem 01. Januar 2009 öffentlich geförderten Wohnraum gilt nicht diese Satzung, sondern der in der jeweiligen Förderzusage festgelegte Mietabschlag.

**§ 3
Regelungsmaßstab**

- (1) Maßstab für die Festsetzung der Höchstmiete für Wohnungen im Sinne dieser Satzung ist die ortsübliche Vergleichsmiete unter Anwendung des allgemeinen Wohnraummietrechts.

- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Heidelberg durch einen qualifizierten Mietspiegel definiert. Sie errechnet sich als Nettokaltmiete aus einer Basismietpreistabelle (nach Baujahrklassen und Wohnungsgrößen) und einer Zu-/Abschlagstabelle (nach Ausstattungsmerkmalen und Stadtteilen). Weiterhin wertbildend können über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der Wohnungen oder herausragende bzw. besonders negative Wohnungsmerkmale sein. Dies kann durch eine Mietpreisspanne als Zu- oder Abschlag auf den tabellenmäßig ermittelten Mietpreis Berücksichtigung finden.

§ 4 Höchstbetrag

- (1) Die Miete im Sinne dieser Satzung ist die Nettokaltmiete.
- (2) Wohnungen im Sinne des § 2 dürfen nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sich durch diese Satzung ergibt. Als Höchstbetrag gilt die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete nach § 3 Absatz 2 abzüglich 15 Prozent.
- (3) Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 5 Erhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierung

- (1) Für Mieterhöhungen nach Modernisierung gilt § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches mit Maßgabe der Absätze 2 und 3.
- (2) Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen (§ 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG).
- (3) Der nach § 4 Absatz 2 maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (§ 32 Absatz 3 Satz 7 LWoFG).

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die zulässige Miete für geförderte Wohnungen vom 21. April 2009 (Heidelberger Stadtblatt vom 29. April 2009) außer Kraft.