

## INFORMATIONSVORLAGE

**IV-0032/2015**  
**öffentlich**

Amt:	Regiebetriebe Naherholung/Sportstätten
Bearbeiter:	Jörg Meseberg

Datum:	01.09.2015
Aktenzeichen:	

<b>Gremien:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP:</b>	<b>Kenntnisnahme:</b>
Betriebsausschuss Wohnungswirtschaft	14.09.2015		

**Gegenstand der Vorlage:**  
Mietanpassung

Der Betriebsausschuss nimmt die Informationen zu der ab 01.01.2016 geplanten Anpassung der Wohnungsmieten zur Kenntnis.

Keindorff

## Sachverhalt

Der Betriebsausschuss nimmt folgende Informationen des Betriebsleiters zu den ab dem 01.01.2016 geplanten Mieterhöhungen für Wohnungsmieten zur Kenntnis:

Die Wohnungsmieten wurden bisher nur bei Mieterwechsel auf ein ortsübliches Niveau angehoben. Im Übrigen erfolgte eine Mieterhöhung bei Modernisierung bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete, in der Regel durch Aufschlag der sogenannten Modernisierungsumlage von 11% des anerkennungsfähigen Modernisierungsaufwandes gemäß § 559 BGB. Für Bestandsmieter erfolgte über lange Zeiträume (bis zu > 20 Jahre) keine Erhöhung der Kaltmiete. Aufgrund der ständig steigenden Preise im Bau- und Dienstleistungsgewerbe gelingt es immer weniger aus den Netto-Mieterlösen Rückstellungen für Instandhaltung und Sanierung zu bilden. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an den Wohnungsstandard, insbesondere bei Neuvermietung. So müssen bei Auszug langjähriger Mieter die leergezogenen Wohnungen umfassend saniert werden. Dies betrifft vor allem die Fußböden, Türen, Sanitärtechnik und die Elektroinstallation. Die Neuvermietung erfolgt dann zwar zu höheren Kaltmieten, die Refinanzierung des Sanierungsaufwandes ist jedoch nur mittelfristig zu erwarten. Leider konnte der Eigenbetrieb auch aufgrund zu finanzierender Ordnungsmaßnahmen (Abriß) in den zurückliegenden Jahren keine ausreichende Liquidität aufbauen. Zur Vermeidung zukünftiger negativer Betriebsergebnisse soll deshalb eine Anpassung der Mieten auf ein möglichst gleichmäßiges Niveau auch für langjährige Bestandsmieten erfolgen. **Zulässig sind hier 20% in drei Jahren. Für die Mietanpassung sind folgende Kriterien vorgesehen:**

- 1. Anpassung an die im Haus derzeit verlangte höchste Miete, aber nicht für Mietverträge nach dem 31.12.2014.**
- 2. Bis maximal 20% der jeweiligen Kaltmiete bei Mietverhältnissen, die vor dem 01.01.2013 begründet wurden.**
- 3. Bis maximal 10% der jeweiligen Kaltmiete, bei Wohnungen die weit unter Standard liegen.**

Danach ergeben sich pro Hauseingang folgende Mietanpassungen:

Straße	Haus-Nr.	Niedrigste Miete Euro/m <sup>2</sup>	Höchste Miete Euro/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete Euro/m <sup>2</sup>	Max. Mieterhöhung Euro/m <sup>2</sup>
Breitscheid	22	2,98	4,93	4,27	0,60
Friedensplatz	1a	4,84	5,37	5,14	0,53
	1b	4,97	5,37	5,23	0,40
	2a	4,99	5,47	5,29	0,48
	2b	5,08	5,37	5,24	0,29
Meitzendorfer	16a	5,15	5,50	5,22	0,35
	16b	5,10	5,37	5,17	0,27
	16c	5,24	5,51	5,46	0,27
	16d	4,83	5,50	5,37	0,67
	36	4,98	5,61	5,26	0,63
	37	5,10	5,24	5,15	0,14
	38	5,11	5,39	5,20	0,28
	39	5,01	5,25	5,10	0,24
	40	5,27	5,55	5,45	0,28
Meitzendorfer	41	5,49	5,50	5,50	0,01
Helldamm	Eg. 1	4,78	5,45	5,17	0,67
	Eg. 2	5,15	5,63	5,39	0,48
Helldamm	Eg. 3	4,27	5,43	5,04	0,85
	Eg. 4	5,03	5,67	5,27	0,64

Alter Dpl.	2	4,50	5,31	4,93	0,81
Wolm. Ch.	29	4,76	5,03	4,74	0,79
Magd. Str.	15	4,49	4,49	4,49	0,40
	16	4,35	4,64	4,44	0,40
	17	4,35	4,72	4,53	0,40
	18	4,35	5,00	4,69	0,40

**Begründung für Status „nicht öffentlich“:**  
entfällt

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	<b>«50,00</b>
-------------------------------	---------------