



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	2
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2014/183
<b>Datum:</b>	12.06.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.06.2014	öffentlich	zur Kenntnisnahme
----------	------------	------------	-------------------

Kitzingen, 12.06.2014  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.06.2014  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bernhard Weber	Zimmer:	3.1
E-Mail:	bernhard.weber@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-2000
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Bayer. Kommunalen Prüfungsverband, Überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2007 - 2010:  
TZ 9, Liegenschaftsverwaltung

**Beschlussentwurf:**

TZ 9: Die Angemessenheit der Mieten für die städt. Wohnungen sollte überprüft werden

*Stellungnahme der BauGmbH:*

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Mietpreise im Verhältnis zu Standort, Gebäude- und Wohnungsausstattung im sachgerechten Verhältnis stehen und als angemessen betrachtet werden können bzw. unter Beachtung der nachfolgenden Ausführungen zu den örtlichen Mietmarktverhältnissen zu akzeptieren sind.

Bei Neuvermietungen wird generell der Mietpreis auf seine Aktualität im Rahmen von Vergleichsmieten überprüft und bei Abweichung ggf. neu festgesetzt. Ebenso erfolgen bei Wohnwertverbesserungen Erhöhungen im Rahmen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen. Mit den vorgenannten Arbeiten werden die Wohnungen mietpreislich ständig aktualisiert.

Die betroffene Mieterklientel ist größtenteils der einkommensschwächeren Bevölkerungsschicht zuzurechnen. Eine Wohnraumversorgung am freien Wohnungsmarkt kann für diese Mietbewerber deshalb kaum stattfinden.

Weitere Gründe für die lt. Prüfungsfeststellung "nicht durchgeführten allgemeinen Mietanpassungen" sind:

- das Überangebot (Angebotsmarkt) an Wohnungen am lokalen Mietmarkt nach dem Abzug der Amerikaner zum 30.06.2006
- die seit Ende 2006 unveränderten Kosten der Unterkunft des Job-Centers. Die vorgegebenen Kostengrenzen sind in den meisten Fällen ausgeschöpft und haben bei Überschreitungen die Verweigerung der Kostenübernahme durch die ARGE zur Folge
- kontinuierliche Preissteigerungen der Mietnebenkosten, die neben der Kaltmiete für die Mieter in der Gesamtsumme erhebliche finanzielle Belastungen nach sich ziehen.

## **Sachvortrag:**

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat im Prüfbericht zur Prüfung der Jahresrechnungen 2007 - 2010 folgendes festgestellt:

### TZ 9: Die Angemessenheit der Mieten für die städt. Wohnungen sollte überprüft werden

Die Stadt übertrug die Verwaltung von insgesamt 203 Wohneinheiten der Kitzinger Baugesellschaft mbH. Die Mieten der nicht der Preisbindung unterliegenden Wohnungen wurden nach den überlassenen Unterlagen zuletzt mit Wirkung vom 01.11.2000 erhöht. Im damaligen Erhöhungsverlangen wies die Verwaltung darauf hin: "Der neue Mietsatz liegt aber immer noch unter dem üblichen Entgelt für Wohnraum vergleichbarer Art in Kitzingen."

- a) Die Stadt ist aufgrund des Art. 74 Abs. 2 (die Vermögensgegenstände sind wirtschaftlich zu verwalten) und des Art. 75 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 GO gehalten, grundsätzlich eine marktübliche Miete zu fordern. Die ortsübliche Miete (§ 558 Abs. 2 BGB) sollte ermittelt und die Mieten ggf. nach Maßgabe der §§ 558 ff BGB angepasst werden. Der Verzicht auf die Ausschöpfung der zulässigen Ansätze nach Art. 75 Abs. 2 Satz 2 GO ist in Ausnahmefällen möglich, wäre aber nachvollziehbar zu dokumentieren.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass die sog. Kappungsgrenze für zukünftige Erhöhungsverlangen 20 % innerhalb von drei Jahren beträgt (§ 558 Abs. 3 BGB). Die Nachholung unterlassener Mietanpassungen wird durch die gesetzliche Vorgabe begrenzt.
- c) Wegen der rechtlich zulässigen Bindung der Miete an den Lebenshaltungskostenindex - jedenfalls für neue Mietverhältnisse - verweisen wir auf § 557 b BGB.

Derzeit befinden sich 201 städtische Wohnungen im Bestand der BauGmbH:

77 Wohneinheiten im Notwohngebiet

6 Wohneinheiten Äußere Sulzfelder Str. 6

3 Wohneinheiten Landwehrstr. 17 (Verkauf an Frau Staudt)

8 Wohneinheiten Galgenwasen

Schätzungsweise entsprechen 94 Wohneinheiten nicht den Marktanforderungen. Für die marktaktiven Wohnungen mit einem aktuellen Standard werden je nach Standort und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 3,30 bis 5,12 €/m<sup>2</sup> berechnet.

## **Anlagen:**

keine