STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2012/151
öffentlich		
Datum 26.10.2012	Aktenzeichen IV.4.7	Federführend: Frau Holstein

Betreff

Gewinn- und Verlustrechnung 2011 der städtischen Mietwohnungen

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Finanzausschuss	27.11.2012	

Beschlussvorschlag:

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2011 für die in den **Anlagen** dargestellten Wohngebäuden wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Für die vom Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) verwalteten städtischen Gebäude ergeben sich für das Abrechnungsjahr 2011 folgende Einnahmen und Ausgaben:

Ausgaben	=	54.525,02 €
Einnahmen	=	121.353,72 €
Differenz (Gewinn)	=	66.828,70 €

In den Gesamtausgaben sind Kosten für Abschreibungen in Höhe von 7.669,61 € enthalten. Ohne Berücksichtigung dieser nicht zahlungswirksamen Kosten ergibt sich ein **Überschuss in Höhe von 74.498,31 €**

In der **Anlage 1** sind die summierten Beträge der nachfolgenden Einzelübersichten der Seiten 2 bis 11 zusammengefasst.

Kurze Erläuterung zu den Einzelübersichten:

Akazienstieg 15

— Verkauf zum 01.01.2011

Am Kratt 8

— Neuer Mietvertrag seit 01.10.2010

— Betriebskostenabrechnung erstmals für 2012, technische Voraussetzungen wurden im Jahr 2011 geschaffen. Heizkosten können erstmalig den Wohnungen zugeordnet werden.

Pionierweg 17

— Erhöhte Gebäudeunterhaltungskosten aufgrund energetischer Sanierung der Gebäudehülle

Rathausplatz 39

— Leerstand in 2010

— Neuvermietung seit 01.01.2011, dadurch erstmals wieder Mieteinnahmen in 2011

Vierbergen 2 B

— Leerstand einer Wohnung seit 01.10.2009; eine langfristige Neuvermietung der Wohnung ist abhängig von einer Entscheidung der Stadt Hamburg (Hochbahn), die Brücke nur noch für Fußgänger und Radfahrer auszubauen. Ein Teil des Grundstückes Vierbergen müsste dann ggf. als Wendemöglichkeit zur Verfügung gestellt werden. Auf diesem Teil des Grundstückes befindet sich zurzeit die unvermietete Haushälfte und die Kfz-Stellplätze.

Mieterhöhungen:

Der Vermieter kann gem. § 558 BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart oder geändert worden sind.

Dadurch, dass es sich in den meisten Liegenschaften um so genannte Mischobjekte mit Kindergärten oder der Feuerwehr handelt, kann ein vergleichbarer Wohnraum für eine Mieterhöhung nicht herangezogen werden.

Um dieser Problematik entgegenzuwirken, werden bei Neuvermietungen ausschließlich Staffelmietverträge geschlossen. Von den derzeit 17 Mietverhältnissen wurden bisher bereits 3 mit Staffelmietvertrag geschlossen.

Im **Pionierweg 17** wurde vor etwa 30 Jahren ein so genannter Bruttomietvertrag geschlossen. Die Möglichkeit der Mieterhöhung wurde in den vergangenen Jahren mehrfach rechtlich überprüft, eine Änderung des Mietvertrages ist hier jedoch nur mit gegenseitigem Einvernehmen möglich. Ein neuer Entwurf des Mietvertrages sowie die Option des Eigenbedarfs im Bereich Kindertagesstätten befinden sich derzeit in rechtlicher Prüfung.

Die Abrechnung der tatsächlich angefallenen Heizkosten im Pionierweg ist im Mietvertrag geregelt und soll, nachdem die technischen Voraussetzungen in 2011 geschaffen worden sind, bei Fortbestehen des Mietverhältnisses für das Jahr 2012 erstmalig umgesetzt werden.

Alle 3 noch bestehenden Mietverträge im **Waldemar-Bonsels-Weg 144-146** wurden bereits vor über 50 Jahren geschlossen. Jede Wohnung ist nahezu noch in dem bei Vertragsabschluss bestehenden Zustand; es wurden über die Jahre keinerlei bauliche Maßnahmen umgesetzt. Bei Auflösung der Mietverhältnisse sollen die Wohnungen (Reihenhäuser) veräußert werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:

Gewinn- und Verlustrechnung 2011