

Betreff:

Hinterfragung der Modernisierungsverträge mit der BBG

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

22.01.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

21.01.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Im Modernisierungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) über die Modernisierung der Häuser Jahnstraße 16, 16 a und 17 findet sich u. a. auch die Vereinbarung, die Miete 10 Jahre lang auf 4,90 €/m² beizubehalten.

1. Wir bitten um Begriffserklärung bzw. Präzisierung, um welche Miete es sich genau handelt: Handelt es sich in den Modernisierungsverträgen um „Kaltmiete“, „Grundmiete“ oder etwas anderes?
2. Werden in den Modernisierungsverträgen mit der BBG von den anerkannten Modernisierungskosten die Kosten für die vernachlässigte Instandsetzung abgezogen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Da für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages nur die sog. „Nettokaltmiete“ herangezogen werden kann, ist diese Miete auch Grundlage des Modernisierungsvertrages. Das ist die Miete ohne jegliche Nebenkosten; also die Miete, die für die Refinanzierung der Modernisierung genutzt werden kann (Nebenkosten sind „durchlaufende“ Kosten und daher nicht für die Refinanzierung geeignet).

Hinweis: In der Regel wird die Nettokaltmiete für die Ermittlung des Mietspiegels herangezogen. Die Miete von 4,90 €/m² liegt innerhalb des Braunschweiger Mietspiegels.

Zu 2.:

In der Berechnung der Kostenerstattung wurden 10 % für unterlassene Instandhaltung von den Baukosten abgesetzt. Dies entspricht dem damals gültigen Förderrecht. Ausnahmen davon waren damals nicht erkennbar.

Leuer

Anlage/n:

