

# RATSINFORMATIONSSYSTEM DER STADT TRIER

## Vorlage - 045-1/2017

**Betreff:** Sanierung städtischer Wohngrundbesitz  
 - künftige Mieten nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in den  
 Objekten Magnerichstraße 1/3 und 2 und Auf Mariahof  
 - Mieterhöhungspotential in den städtischen Wohnungsbeständen

**Status:** öffentlich

**Berichterstatter:** Bürgermeisterin Birk

**Federführend:** Amt für Soziales und  
 Wohnen

Sachverhalt  
 Beschlussvorschlag  
 Finanzielle Auswirkungen  
 Anlage/n

**Vorlage-Art:** StR öffentlich

**Bezüglich:** 045/2017

**Bearbeiter/-in:** Schmitt, Gabi

### Beratungsfolge:

Stadtvorstand	Vorberatung
Steuerungsausschuss	Vorberatung
02.03.2017 öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Steuerungsausschusses	zur Kenntnis genommen
Ortsbeirat Trier-West/Pallien	Vorberatung
Ortsbeirat Trier-Mariahof	Vorberatung
04.04.2017 Sitzung des Ortsbeirates Trier-Mariahof	ungeändert beschlossen
Dezernatsausschuss II	Vorberatung
23.03.2017 Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Dezernatsausschusses II	
Stadtrat	Entscheidung
13.03.2017 Sitzung des Stadtrates (Sondersitzung)	
06.04.2017 öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates	

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.11.2011 (DS 368/2011) beschlossen, den derzeitigen Bestand an Wohnungen zu erhalten und in den nächsten Jahren umfassend zu sanieren. Oberstes Ziel ist es dabei, die Bereitstellung von Wohnraum langfristig auch für Menschen und Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen oder ihren Lebensunterhalt noch aus eigener Kraft tragen können, aber auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Mit den ersten Sanierungsmaßnahmen wurde im vergangenen Jahr in der Magnerichstraße begonnen. Die Fortführung der Sanierung der städtischen Wohnungen ist zur Vermeidung von weiteren Substanzverlusten der Gebäude, aber insbesondere zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Mieterinnen und Mieter, zwingend erforderlich.

Aus diesem Grunde wird der im vergangenen Jahr begonnene Sanierungsprozess fortgeführt.

Aufgrund der Tatsache, dass jahrelang keine den wohnungswirtschaftlichen Grundsätzen entsprechende Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen durchgeführt wurde, sondern nur dringend notwendige und unabweisbare Maßnahmen ausgeführt wurden, ist der Instandhaltungsstau entsprechend groß. Demzufolge hoch sind die nun aufzuwendenden Sanierungskosten und Maßnahmen.

Eine Sanierung der bisher untersuchten Wohngebäude ist nur im entmieteten Zustand umsetzbar. Eine Umsetzung im bewohnten Zustand ist unmöglich und kann keinem Mieter zugemutet werden. In der **Magnerichstraße** wird an insgesamt 6 Gebäuden mit 68 Wohneinheiten eine umfassende Sanierung mit geringen Grundrissänderungen im Bereich der Bäder durchgeführt.

Dabei werden folgende wesentliche Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung der Fensteranlagen mit Vorrichtungen zur Be- und Entlüftung
- Einbau einer Gaszentralheizung
- Erneuerung der Sanitärinstallationen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Dämmung der obersten Geschoßdecke

- Dämmung der Kellerdecke
- komplette Dachsanierung
- zentrale Satellitenanlage

Die Sanierungsmaßnahmen im Objekt Magnerichstraße 2 werden in Kürze abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme in der Liegenschaft Magnerichstraße 2 belaufen sich auf 903.511 €. Die Wohnungen werden ab März 2017 wieder neu vermietet.

Gemäß der vorliegenden Kostenschätzung werden für die Sanierung der Magnerichstraße 1/3 ca. 1.340.500 € benötigt.

Zur Finanzierung wurde aus dem Modernisierungsprogramm 2014 des Landes Rheinland-Pfalz von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ein zinsgünstiges Darlehen 610.500 € gewährt.

Vor Sanierungsbeginn waren die Wohnungen im Objekt Magnerichstraße 2 leer gezogen worden; den Mietern wurde adäquater Wohnraum für die Dauer der Sanierung zur Verfügung gestellt. Dabei wurden die bisherigen Mietverhältnisse beendet. Für die Übergangswohnungen und auch im Falle eines Rückzugs in die vorherigen, dann sanierten Wohnungen werden neue Mietverträge mit den Mietern abgeschlossen. Theoretisch wäre somit eine Mietanpassung an die vom Land vorgegebenen Mietobergrenzen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung möglich. Allerdings müssen auch die sozialen Aspekte und die vor Sanierung gezahlten Mieten mitberücksichtigt werden.

Zum Einen setzt die hier praktizierte Verfahrensweise eine intensive Zusammenarbeit, Kooperation und Einvernehmen mit den Mietern voraus. Rein rechtlich hat die Stadt als Vermieter keine Möglichkeit aufgrund der auszuführenden Sanierungsarbeiten die bisherigen Mietverhältnisse zu beenden.

Die letzte Mieterhöhung im gesamten städtischen Wohnungsbestand erfolgte zum 01.01.2008. Im Rahmen der Planungen und Ausarbeitung des Wohnraumkonzeptes, mit dem Ziel der Sanierung und Neustrukturierung des städtischen Wohngrundbesitzes, erfolgten anschließend, entsprechend dem politischen Willen, keine weiteren Mieterhöhungen.

Aktuell ergibt sich innerhalb der Liegenschaft Magnerichstraße ein Mietgefüge von 2,80 €/qm bis 4,00 €/qm.

Das Objekt Magnerichstraße 1/3 ist derzeit mit 12 Wohneinheiten (WE) á 57 qm voll vermietet, von denen 3 Mietparteien derzeit eine Miete von 2,80 € pro qm, einer 2,94 € pro qm und 8 Mietparteien 4,00 € pro qm zahlen.

In Anbetracht der enormen Investitionssummen ist eine Mieterhöhung, die sich sukzessive der Mietpreisobergrenze der Sozialen Wohnraumförderung annähert, unerlässlich. Bereits in der Vorlage zum Baubeschluss DS 325/2014 wurde hierauf hingewiesen. Die Mietobergrenze beträgt vorliegend für die beiden Objekte in der Magnerichstraße 1/3 und 2 entsprechend der Förderzusage der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) vom 02.10.2014 5,95 € pro qm.

Bei den städtischen Wohngebäuden **Am Mariahof** 51-55; 57-61;63-67; 64/66, Greiffenklaustraße 2/4/6 und Lasinskystraße 2/4 handelt es sich um insgesamt 6 unterkellerte Gebäude mit Flachdachkonstruktion mit insgesamt 120 Wohneinheiten, die Mitte der 1960er Jahre in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet wurden. Der Stadtrat hat am 15.03.2016 (DS 069/2016) die umfassende Sanierung der Wohngebäude beschlossen.

In den Liegenschaften auf Mariahof werden zunächst nur die Außenhüllen der Gebäudeblocks und die Treppenhäuser saniert. Anschließend werden die Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert.

Die Außenhülle betreffend werden folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Erneuerung der Fensteranlagen mit kontrollierter Be- und Entlüftung
- Erneuerung der Hauseingangstüren mit Vordächern und Zuwegung
- Anbringung eines umlaufenden Spritzschutzsockels
- Anstrich der Fassaden
- Überprüfung der Dachabdichtungen
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Erneuerung des Elektrohauptverteilers und der Unterverteilungen
- Anstrich der Treppenhäuser

Die Kosten für den ersten Bauabschnitt an den Gebäuden Am Mariahof 51-55; 67-61 und 64/66 belaufen

sich laut aktueller Kostenschätzung auf insgesamt 2.257.252 €.

Die aktuellen Mieten in den drei Objekte betragen derzeit 4,65 € pro qm.

Zur Finanzierung der Maßnahmen ist vorgesehen, aus dem Modernisierungsprogramm 2017 des Landes Rheinland-Pfalz bei der ISB ein zinsgünstiges Darlehen zu beantragen. Darüber hinaus sind im Modernisierungsprogramm 2017 bisher für dieses Programm noch nicht gewährte Tilgungszuschüsse vorgesehen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist ein Baubeginn der Maßnahme nach dem 01.01.2017.

Die Mietobergrenze im Modernisierungsprogramm 2017 beträgt 7,00 € pro qm.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass parallel zu den Sanierungsmaßnahmen im Bestand der städtischen Wohnungen die beiden Neubauprojekte für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau BU 14 und Östlich Hofgut Mariahof umgesetzt werden. Beide Projekte sollen im Rahmen der Mietwohnungsbauförderung des Landes zur Förderung angemeldet werden. Die Eingangsmieten im Programm der Mietwohnraumförderung – Neubau liegt derzeit bei 6,00 € pro qm.

Zur weiteren Vorgehensweise und rechtlichen Untermauerung in Bezug auf die Entmietungen hat das Rechtsamt für die Realisierung einer den Investitionen gerecht werdenden moderaten Mieterhöhung die Erhebung einer Modernisierungumlage nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgeschlagen. Bei der Modernisierungumlage werden allerdings nicht die vom Gesetzgeber vorgesehenen 11 v.H. der umlagefähigen Modernisierungskosten in voller Höhe auf die Miete umgelegt, sondern es wird eine Deckelung auf die vom Stadtrat noch festzulegende Miete vorgenommen.

#### **Vorschlag für künftig anzusetzende Mieten für Bestandsmieter:**

Aufgrund der jeweiligen Ausgangslagen sollen die künftigen Mieten in den Bestandsgebäuden auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen unter den Mieten der Neubauobjekte liegen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Mieten in der Liegenschaft **Magnerichstraße 1/3 und 2** nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen für die Bestandsmieter auf 5,30 € pro qm Wohnfläche anzupassen. Damit würden die Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem neuen Mietspiegel liegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt nach dem neuen Mietspiegel bei 6,46 € pro qm. Die Unter- und Obergrenze bewegt sich zwischen 5,91 € und 7,01 € pro qm.

In der Liegenschaft **Am Mariahof** sollen die Mieten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen für die Bestandsmieter auf 5,40 € pro qm Wohnfläche angepasst werden. Damit würden auch für die Liegenschaften Mariahof die Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt nach dem neuen Mietspiegel bei 6,20 € pro qm für eine Wohnungsgröße von 73 qm und 6,30 € pro qm für eine Wohnungsgröße von 89 qm. Die Unter- und Obergrenze bewegt sich zwischen 5,67 € bis 6,72 € bzw. zwischen 5,76 € bis 6,84 €.

#### **Vorschlag für künftig anzusetzende Mieten für Neuvertragsmieter:**

Für Neuvertragsmieter sollte sich die Deckelung an der Mietobergrenze für die Eingangsmieten der jeweiligen ISB-Förderprogramme orientieren.

Die Obergrenze für die Eingangsmieten ist je nach Wahl des ISB-Förderprogramms (Neubau oder Modernisierung) in der Höhe beschränkt.

Konkret ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Förderprogramme und der zwischenzeitlichen Änderungen und Anpassungen in den jeweiligen Programmen für die städtischen Sanierungsmaßnahmen folgende Mietobergrenzen für die Eingangsmieten:

Magnerichstraße 1/3 und 2	5,95 €/qm
Am Mariahof 51-55;57-61;64/66	7,00 €/qm.

Für Neuvertragsmieten in den Gebäuden **Magnerichstraße 1/3 und 2** sollte daher die Mietobergrenze 5,95 € pro qm für die Eingangsmieten festgesetzt werden.

Für Neuvertragsmieten **Am Mariahof** ergibt sich nach den aktuellen Förderprogrammen eine Eingangsmiete in Höhe von 7,00 €. Die sollte zunächst vor dem Hintergrund der Mietobergrenze für die Neubauvorhaben Östlich des Hofgutes auf 6,00 €/qm begrenzt werden.

## Mieterhöhungsplanung:

Darüber hinaus ist eine regelmäßige Mieterhöhungsplanung umzusetzen. Alle Mieten, auch die der Bestandsmieter, in den Liegenschaften Magnerichstraße 1/3 und 2 können – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – um 0,14 €/qm erhöht werden.

Die Mieten in den Liegenschaften Am Mariahof können entsprechend dem aktuellen Förderprogramm – umgerechnet auf einen Jahreszeitraum – um 2,0 v.H. für jedes Jahr ab Beginn der Mietbindung erhöht werden.

Für den gesamten Bestand der städtischen Wohnungen ist eine Mieterhöhungsplanung durchzuführen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sollen auch hier die Einnahmepotentiale überprüft werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die letzte Mieterhöhung im Jahr 2008 umgesetzt wurde, ist die Miete an eine allgemeine Preissteigerung anzupassen. Alle derzeit noch nicht sanierten städtischen Wohngebäude, mit Ausnahme der Erbpachtobjekte im Trierweilerweg und in der Hornstraße, sind freifinanzierte Wohnungen, deren Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden kann. Da die Mieten der städtischen Liegenschaften auch nach den umfangreichen Sanierungen immer noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem neuen Mietspiegel liegen, ist der gesamte Bestand auf mögliche Mieterhöhungspotentiale zu überprüfen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die möglichen Mieterhöhungspotentiale objektweise zu prüfen.

Mögliche zusätzliche Mieterträge im Bereich der sanierten Objekte sind wie folgt zu erwarten:

<u>Objekt</u>	<u>Miete vor Sanierung</u>	<u>Miete nach Sanierung</u>	<u>Zusätzliche Mieterträge</u>	<u>Künftig jährliche zusätzl. Mieterträge durch Mieterhöhungsplanung</u>
Magnerichstraße 2	9.300 € mit Leerstand	27.094 €	17.794 €	Jährlich plus 715 €
Am Mariahof 51-55	108.475 €	125.971 €	17.496 €	3.266 €
Am Mariahof 57-61	108.475 €	125.971 €	17.496 €	3.266 €
Am Mariahof 64/66	54.238 €	62.985 €	8.747 €	1.633 €
Summe			61.533 €	8.880 €

Der Stadtrat möge beschließen:

Nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen in den städtischen Liegenschaften Magnerichstraße 1/3 und 2 sowie auf Mariahof werden die Mieten wie folgt erhöht:

### Magnerichstraße 1/3 und 2:

Die bisherigen Mieten für Bestandsmieter werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen auf 5,30 € pro qm erhöht.

Die Mieten für Neuvertragsmieter betragen 5,95 € pro qm.

### Mariahof:

Die bisherigen Mieten für Bestandsmieter werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen auf 5,40 € pro qm erhöht.

Die Mieten für Neuvertragsmieter betragen 6,00 € pro qm.

Die Verwaltung wird beauftragt, künftig regelmäßige Mieterhöhungen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, das Mieterhöhungspotential in den städtischen Wohnungsbeständen zu prüfen.

Die erwarteten zusätzlichen Mieterträge in Höhe von rd. 14.800 € sind im Ergebnishaushalt 2017, Teilergebnishaushalt 2.1 – Soziales bei der Leistung 1.100.5.2.02.03.00.02 – Wohnungswirtschaft und Sozialplanung, Sachkonto 4412010 – Mieten u. Pachten in einem noch aufzustellenden Nachtragshaushalt zu veranschlagen.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

Konkret kann zum jetzigen Zeitpunkt für 2017 nur von zusätzlichen Mieterträgen für die Magnerichstraße 2 für den Zeitraum 01.03.2017 bis 31.12.2017 in Höhe von rd. 14.800 € ausgegangen werden. Diese sind im Rahmen eines noch aufzustellenden Nachtragshaushalt im Ergebnishaushalt 2017, Teilergebnishaushalt 2.1 – Soziales, bei der Leistung 1.100.5.2.02.03.00.02 – Wohnungswirtschaft und Sozialplanung, Sachkonto 4412010 – Mieten u. Pachten zu berücksichtigen.

Nach Abschluss der Prüfung möglicher Mieterhöhungspotentiale im unsanierten Bestand und Festlegung der Fertigstellung des 1. Bauabschnittes der Sanierung Auf Mariahof können weitere zusätzliche Mieterträge konkretisiert werden. Die Ergebnisse werden dann entsprechend in einen Nachtragshaushalt eingebracht.

---