

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Amt für Wohnen und<br>Stadterneuerung |                  |
| 16. JAN. 2008                         |                  |
| z.w.V.                                | Vorlage d. Antw. |
| z.K.                                  | 2. Stellungn.    |

Stadt Nürnberg  
Wirtschaftsreferat  
Herrn Dr. Fleck  
Hauptmarkt 18  
90403 Nürnberg

Referat W/Br.

Termin: 14. Jan. 2008

|    |        |                  |
|----|--------|------------------|
| WS | z.w.V. | Vorlage d. Antw. |
|    | z.K.   | 2. Stellungn.    |

Kopien an: Rejm M

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen: KWH/Se

Ansprechpartner: Herr Schindler

Durchwahl: 80 04-1 60

Datum: 11.01.2008

e-mail: schindler@wbg.nuernberg.de

### Antrag von Herrn Stadtrat Ralf Ollert vom 07.11.2007 zu Mieterhöhungen durch die wbg

Sehr geehrter Herr Dr. Fleck,

wir haben Ihre Anfrage zum Antrag von Herrn Stadtrat Ollert erhalten und möchten wie folgt zu den einzelnen Punkten Stellung nehmen:

#### Zu Frage a) Warum ist eine 20 %-ige Erhöhung erforderlich? Auch im Hinblick auf die soziale Verpflichtung der WBG.

Grundsätzlich ist eine 20 %-ige Mieterhöhung nicht erforderlich. In besonderen Fällen wie z.B. nach Wegfall von öffentlichen Bindungen nehmen wir eine Überprüfung der Miethöhen vor. Als Beispiel mag hier die Bernadottestraße mit 205 Wohnungen dienen.

Nach Wegfall der öffentlichen Bindung lässt der Gesetzgeber nach den rechtlichen Bestimmungen der § 558 ff BGB Mietanpassungen zu. Nachdem die Grundmieten der Wohnungen in der Bernadottestraße erheblich unter dem unteren Wert des damals aktuellen Nürnberger Mietenspiegels 2004 lagen, wurde die Miete zum 01.01.2005 entsprechend angepasst (siehe nachstehende Tabelle). Auch nach dieser Anpassung lagen die Mieten noch unter dem Unterwert der auf die Wohnungen zutreffenden Mietpreisspanne sowohl des Nürnberger Mietenspiegels 2004 als auch 2006.

Aus diesem Grund wurden nach Ablauf von 3 Jahren, also zum 01.01.2008, die Mieten erneut angepasst. Allerdings liegt die letzte Anpassung bei diesen Wohnungen nicht bei 20 %, sondern im Durchschnitt bei rd. 16 %. Selbst nach dieser Erhöhung liegen die Grundmieten noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. unter dem Unterwert der jeweiligen Mietpreisspanne des Nürnberger Mietenspiegels 2006 (siehe ebenfalls nachstehende Tabelle).

**Mietanpassung Bernadottestr. 1 - 29, 4 - 48 nach Wegfall der öffentlichen Bindung**

| Mietanpassung | Miete alt<br>€/m <sup>2</sup> | Erhö-<br>hung<br>€/m <sup>2</sup> | Miete neu<br>€/m <sup>2</sup> | Mietenspiegel                    |             |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------|
| 01.01.2005    | 3,09                          | 0,66                              | 3,75                          | 2004                             |             |
|               |                               |                                   |                               | 40 bis unter 60 m <sup>2</sup> : | 4,60 - 6,80 |
|               |                               |                                   |                               | 60 bis unter 80 m <sup>2</sup> : | 4,65 - 6,05 |
|               |                               |                                   |                               | 80 m <sup>2</sup> und größer:    | 4,50 - 6,15 |
| 01.01.2008    | 3,73*)                        | 0,61                              | 4,34                          | 2006                             |             |
|               |                               |                                   |                               | 40 bis unter 60 m <sup>2</sup> : | 4,80 - 7,05 |
|               |                               |                                   |                               | 60 bis unter 80 m <sup>2</sup> : | 4,80 - 6,25 |
|               |                               |                                   |                               | 80 m <sup>2</sup> und größer:    | 4,65 - 6,40 |

\*) Ausgangswert nur berechnet aus Wohnungen, die 2008 tatsächlich erhöht wurden, deshalb Wert niedriger als Miete nach Erhöhung 2005

**Zu Frage b) Wie werden die zusätzlichen finanziellen Mittel verwendet? Hat die Erhöhung mit dem Verkauf von WBG-Wohnungen vor einigen Jahren innerhalb des Konzerns Stadt Nürnberg und mit dadurch erhöhtem Finanzbedarf zu tun?**

Zusätzliche finanzielle Mittel sind aufgrund von Wohnungsverkäufen bzw. der Übertragung von Gesellschafteranteilen an die Städtischen Werke nicht begründet (dies ist auch unseren Bilanzen 2005 und 2006 eindeutig zu entnehmen). Zusätzliche Finanzmittel werden zur Bestandserhaltung bzw. Bestandsweiterentwicklung benötigt bzw. eingesetzt.

**Zu Frage c) Wie viele Wohnungen in welchem Gebiet sind betroffen? Sind in absehbarer Zeit Modernisierungsarbeiten an den betroffenen Wohnungen geplant?**

Von einer Mietanpassung mit gleicher Fallkonstellation – Wohnungen fielen zum 01.01.2005 aus der öffentlichen Bindung und wurden in 2 Stufen an die Marktmiete herangeführt – waren 433 Wohnungen betroffen. Die Wohnungen liegen in den Stadtteilen Sündersbühl, Langwasser, Gärten h.d.V. und Gleißhammer.

Selbstverständlich beziehen wir auch diese Wohnungen in unsere Modernisierungsplanungen und Überlegungen mit ein. Zum Beispiel ist im Stadtteil Sündersbühl mittelfristig geplant, die Wohnanlage PWA energetisch zu modernisieren.

**Zu Frage d) In Ihrem Schreiben an die Mieter bitten Sie darum, die Kenntnisnahme der Mieterhöhung durch Unterschrift zu bestätigen. Welche Folgen hätte die Verweigerung dieser geforderten Unterschrift?**

Der Fall einer Verweigerung der geforderten Unterschrift wird in § 558 b Abs. 2 geregelt:

„Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.“

Diese rechtliche Möglichkeit ist für unsere Mieter aus unserem Mietanpassungsschreiben im Detail ersichtlich.

Wir hoffen, dass wir mit unseren Ausführungen Ihre Fragen klären konnten.

Mit freundlichen Grüßen

wbg Nürnberg GmbH  
Immobilienunternehmen



Richter

Kümmerl