



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Anpassung der Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Kostenerstattungsbeträgen als Grundlage einer Bezuschussung mit Mitteln der Städtebaulichen Erneuerung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	08.11.2018	Vorberatung				
Sozialausschuss	12.11.2018	Vorberatung				
Technischer und Vergabeausschuss	15.11.2018	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	22.11.2018	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB; Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung - RL StBauE) vom 14. August 2018
Bereits gefasste Beschlüsse	SR-Beschluss 157/2013
Aufzuhebende Beschlüsse	SR-Beschluss 157/2013

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	0,00		
zuzügl. Abschreibungsaufwand	0,00		
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand	0,00		
Erträge	0,00		

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Eine mögliche Grundlage für die Bezuschussung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme durch Mittel der Städtebaulichen Erneuerung ist die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages. Der Kostenerstattungsbetrag stellt die Bezifferung der unrentierlichen Kosten dar, welche sich durch die Baukosten, die Fremdfinanzierungskosten sowie die erzielten Mieterträge berechnen.

Um eine Gleichbehandlung von Eigentümern bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages zu gewährleisten, wurde dem Stadtrat im Jahr 2013 empfohlen, einen gemittelten Mietpreis für Wohnflächen von 4,50 € je Quadratmeter Wohnfläche festzuschreiben. An diesen bisherigen Kaltmietzins ist der Eigentümer des Förderobjektes bei der Vermietung nicht gebunden. Er dient ausschließlich der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages. Seit dem Jahr 2013 hat eine leichte Stabilisierung des Wohnungsmarktes stattgefunden. Aus Erfahrungen der Zusammenarbeit mit Großvermietern, Immobilienbüros und privaten Hauseigentümern hat sich die Mietsituation dahingehend verändert, dass der Kaltmietzins in Höhe von 4,50 € nicht mehr den heutigen gemittelten Mietpreisen entspricht und die Kostenerstattungsbetragsberechnung damit leicht verfälscht. Um die sich erreckende Unrentierlichkeit möglichst realitätsnah der aktuellen Marktsituation anzupassen, wird dem Stadtrat nun empfohlen, die bisherige Berechnungsgrundlage im Mietpreisbereich von 4,50 € auf 5,50 € zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt für die Ermittlung von Kostenerstattungsbeiträgen als Grundlage einer Zuschussung mit Mitteln der Städtebaulichen Erneuerung den Kaltmietzins als Berechnungsgrundlage von 5,50 € je Quadratmeter Wohnfläche zugrunde zu legen.