

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Beschluss der Grundsatzkommission

Sitzung: 3. März 2021

Beschluss-Nr.: B-01/21

Gegenstand:

Mieten, Pachten und Nutzungsaufwendungen für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen

Beschluss:

Die Grundsatzkommission beschließt:

1. Mieten, Pachten und Nutzungsaufwendungen für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen richten sich nach dem ortsüblichen Niveau (Bruttokaltmiete siehe Berechnung Anlage). Dazu wird eine Ampelregelung (grün, gelb, rot) eingeführt. Mieten werden als "grün" eingestuft und können ohne vorherige Zustimmung durch das Jugendamt Dresden mit den Verhandlungsunterlagen beantragt werden, wenn der Quadratmeterpreis die Höhe des Dresdner Mietspiegels (aktueller Wert gemäß der Anlage) mit einem Aufschlag bis maximal 15 Prozent nicht übersteigt.

Bei einem Mietpreis pro Quadratmeter, welcher zwischen 16 bis 50 Prozent über dem Dresdner Mietspiegel liegt ("gelb"), ist im Vorfeld der Verhandlung eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle für Verhandlungen des Jugendamtes Dresden zu führen. Dabei sind dem formlosen Antrag eine Begründung zur Wahl des geplanten Standortes der Einrichtung mit Blick auf den Sozialraumbezug und mindestens 3 Nachweise, dass kein günstigeres alternatives Objekt gefunden werden konnte, beizulegen.

Mietpreise pro Quadratmeter von mehr als 50 Prozent über dem aktuellen Dresdner Mietspiegel ("rot") werden nur anerkannt, wenn im Vorfeld der Verhandlung eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle für Verhandlungen des Jugendamtes Dresden geführt wurde, in der Einigung über den besonderen jugendhilflichen Bedarf der geplanten Einrichtung besteht und Nachweise erbracht wurden, dass kein günstigeres alternatives Objekt gefunden werden konnten.

Die Anerkennung von Investitionsaufwendungen in das Mietobjekt durch den Mieter zur Ertüchtigung als Jugendhilfeeinrichtung nach Maßgaben der Genehmigungsbehörden ist nach Prüfung durch das Jugendamt möglich, wenn das nachweislich einen höheren Mietzins in der Bewertungsrubrik „Gelb“ oder „Rot“ aus diesem Grund abwenden kann. Voraussetzungen sind ein unbefristeter Mietvertrag oder ein befristeter Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren sowie ein für langjährige Nutzung entwickeltes Einrichtungskonzept.

2. Die Nutzung eines gemieteten, gepachteten oder geleasteten Anlagegutes schließt das gleichzeitige Eigentum an diesem Gegenstand aus. Soweit Gebäude und Grundstücke vom Leistungserbringer genutzt werden, die im Eigentum einer anderen natürlichen oder juristischen Person stehen, welche wirtschaftlich mit dem Leistungserbringer konzernähnlich verbunden ist, kann die Zustimmung des Jugendamtes Dresden auch von der Erbringung besonderer Nachweise abhängig gemacht werden. Aus diesen Nachweisen muss hervorgehen, dass die Aufwendungen aus Miete, Erbpacht bzw. Leasingverträgen in der genannten Eigentümer- und Nutzerkonstellation den Grundsätzen der angemessenen Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 78b Abs. 2 SGB VIII entsprechen. Eine konzernähnliche Verbindung liegt dann vor, wenn ein an der Überlassung beteiligter Vertragspartner Einfluss auf die aufgrund der Leistungs-, Qualitätsentwicklungs- und Entgeltvereinbarung finanzierte Tätigkeit nehmen kann. Ein solcher Einfluss kann durch Mitgesellschafter, Miteigentümer oder in anderer Weise durch Satzung oder Gesellschaftervertrag abgesichert sein.
3. Die Berechnung in der Anlage gilt für die Jahre 2021 und 2022 und wird danach dem aktuellen Dresdner Mietspiegel angepasst.
4. Diese Regelung betrifft alle Verhandlungen eines neuen teil- und vollstationären Angebotes.

Der Beschluss tritt ab 15.3.21 in Kraft und kann lediglich in Verhandlung ab in Krafttreten berücksichtigt werden.

Dresden, 09. MRZ. 2021



Lemm

Vorsitzende der Grundsatzkommission

Anlage

Mietkosten lt. Dresdner Mietspiegel 2021/2022:

Berechnungsschema min. Variante

Berechnungs-schritte	Bezeichnung		€/m ²
1	Basismiete		5,74
2	Baualter	-8%	
	Wohnlage	-3%	
	Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	0%	
	zweites WC	0%	
	zweite Badewanne/Dusche	0%	
	besondere Badausstattung	0%	
	Küche mit hochwertigem Boden	0%	
	Offene Küche	0%	
	Einbauküche	0%	
	Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse	0%	
	Aufzug	0%	
	Durchgangszimmer	-2%	
	barrierearme Nutzbarkeit	0%	
	hochwertige Fußböden im Wohn- und Schlafbereich	0%	
	min. ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne install. Heizung	-5%	
	Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	0%	
	keine zeitgemäße Elektroinstallation	-5%	
	vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	-5%	
	einfach verglaste Fenster	-6%	
	Dämmung der Außenwände 2002 bis 2009 (Baujahr</=1990)	0%	
Dämmung der Außenwände ab 2010 (Baujahr</=1990)	0%		
Summer der prozentualen Zu- und Abgänge	-34%		
3	Umrechnung der Zu- u. Abgänge		-1,95
4	Ø ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²		3,79
5	Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (-/+13%)	3,30	4,28

Berechnungsschema max. Variante

Berechnungs-schritte	Bezeichnung		€/m ²
1	Basismiete		7,49
2	Baualter	19%	
	Wohnlage	2%	
	Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	4%	
	zweites WC	4%	
	zweite Badewanne/Dusche	2%	
	besondere Badausstattung	8%	
	Küche mit hochwertigem Boden	2%	
	Offene Küche	3%	
	Einbauküche	7%	
	Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse	3%	
	Aufzug	3%	
	Durchgangszimmer	0%	
	barrierearme Nutzbarkeit	3%	
	hochwertige Fußböden im Wohn- und Schlafbereich	5%	
	min. ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne install. Heizung	0%	
	Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	7%	
	keine zeitgemäße Elektroinstallation	0%	
	vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	0%	
	einfach verglaste Fenster	0%	
	Dämmung der Außenwände 2002 bis 2009 (Baujahr</=1990)	0%	
Dämmung der Außenwände ab 2010 (Baujahr</=1990)	7%		
Summer der prozentualen Zu- und Abgänge	79%		
3	Umrechnung der Zu- u. Abgänge		5,92
4	Ø ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²		13,41
5	Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (-/+13%)	11,66	15,15

ortübliches Niveau 2021/2022:8,60 €