

Gemeinderatsdrucksache Nr. 111/2020

Beratungsfolge	Datum		
Gemeinderat	13.10.2020	Beschlussfassung	Öffentlich

Mieterhöhung bei städtischen Wohnungen zum 01.02.2021

Beschlussvorschlag:

1. Die Mieten für städtische Mieteinheiten werden zum 01.02.2021 in den überwiegenden Fällen um ca. 5 % erhöht. Bei einzelnen Mieteinheiten, die ein ortsüblicheres Preisniveau haben, erfolgt eine geringere Erhöhung.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, alles hierzu weiter Erforderliche zu veranlassen.

Fink
Stv. Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
(2021) Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	Ca. 15.000 € (Mehreinnahmen/Jahr) ab 2021

Mieten und Pachten sind im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/ Kostenträger/ Sachkonto	112402 11240200 3411000
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von 561.500 Euro (Haushalt 2020) veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Sachverhalt

Etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen der Stadt Pfullingen wird zur Unterbringung von Obdachlosen und Asylsuchenden benötigt. Hierzu erhält die Stadt Nutzungsentschädigungen auf Basis der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften der Stadt Pfullingen. Die übrigen Wohnungen werden vermietet.

Seit dem Jahr 2000 erfolgt eine prozentuale Mieterhöhung bei den städtischen Gebäuden in zweijährigen Abständen. Im Jahr 2015 wurde festgestellt, dass eine recht große Differenz zu den Mietpreisspannen des damals als Vergleich dienenden Reutlinger Mietspiegels bestand. Um diese Differenz teilweise auszugleichen, wurde zum 01.01.2016 eine deutliche Erhöhung der Mietpreise beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Mieten nächstmalig zum 01.01.2019 zu erhöhen, was dann aufgrund der gesetzlichen Vorlauf Fristen zum 01.02.2019 erfolgte.

Nach § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist,
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,
- die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht mehr als um 20 % erhöht (Kappungsgrenze).

Auch die Gemeindeprüfungsanstalt überprüft im Rahmen ihrer regelmäßigen Finanzprüfungen, ob regelmäßig Mietpreisanpassungen vorgenommen werden und ob eine ortsübliche Mietpreisstruktur vorherrscht.

Inzwischen hat die Stadt Pfullingen einen eigenen Mietspiegel erstellt. Der Großteil unserer Mietwohnungen liegt unterhalb der hierin ausgewiesenen Preisspannen, weshalb nun vorgesehen ist, die Miete in den überwiegenden Fällen um ca. 5 % zu erhöhen. Bei Wohnungen, bei denen nur eine kleine oder keine Differenz zur Preisspanne des Mietpreisspiegels vorherrscht, wird die Miete um einen geringeren Prozentsatz erhöht. Das neue Gebäude in der Großen Heerstraße 82 wird von den Mieterhöhungen ausgenommen, ebenso Mieteinheiten, bei denen der Mietbeginn erst kurze Zeit zurückliegt. Die Mietpreiserhöhung umfasst ca. 60 der knapp 100 derzeitigen Mietverhältnisse.

Vor allem bei Gebäuden, die grundlegend saniert werden, ist zukünftig laufend ein Abgleich mit den Mietpreisspannen des Pfullinger Mietspiegels vorzunehmen, um auf einem ortsüblichen Niveau zu bleiben und große Preissprünge zu vermeiden.

Um die Mieterhöhung auf den 01.02.2021 aussprechen zu können, muss das Mieterhöhungsverlangen noch im Laufe des Oktober 2020 zugestellt werden.

Pfullingen, 02.10.2020

Baier