



Sitzungsvorlage 820/241/2018

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 17.05.2018	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.05.2018	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	07.06.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.06.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Mieterhöhungen bei den städtischen Wohnungen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt zu, dass das Gebäudemanagement Landau seine Mietbeträge für die Vermietung der städtischen Wohnungen grundsätzlich am einfachen Mietspiegel des Mieterschutzbundes orientiert und unter Beachtung der Mietpreisbremse sowie der Kappungsgrenze die Möglichkeiten zur Erhöhung der Mieten nutzt.

Begründung:

Das Gebäudemanagement Landau bewirtschaftet derzeit 263 Mietwohnungen, welche der Sparte Wohnhausbesitz zugeordnet wurden. Weiterhin werden noch 12 Wohnungen (Wohnungen an Turnhallen und Schulen) in der Sparte Gebäudebestand verwaltet.

In vielen Fällen sind diese Wohnungen bereits sehr langfristig vermietet. Die hierfür zu entrichtenden Mietpreise wurden und werden aber jeweils nur im Rahmen von Neuvermietung auf Grundlage des einfachen Mietspiegels grundlegend kalkuliert und nach der Marktentwicklung und unter Beachtung der Mietpreisbremse festgelegt. Während der Mietzeit erfolgt bisher nur dann eine Anpassung, wenn seit der Neuvermietung eine Modernisierung durchgeführt wurde oder sich ein grobes Missverhältnis zum fortgeführten Mietspiegel ergeben hat.

Durch diese Praxis und die sehr dynamische Entwicklung auf dem Mietmarkt in Landau hat sich inzwischen beim größten Teil der städtischen Wohnungen eine Möglichkeit ergeben, wonach auch unter Beachtung der in Landau geltenden Kappungsgrenze von 15 %, eine Mieterhöhung erfolgen könnte.

Grundsätzlich darf der Vermieter die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Dies stellt nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches die absolute Obergrenze dar. Liegt allerdings die bisherige Miete unter der ortsüblichen Miete, ist zusätzlich zu dieser Obergrenze die Kappungsgrenze zu beachten, welche für Landau auf 15 % festgesetzt wurde.

Dies bedeutet, dass innerhalb von drei Jahren die Miete nicht mehr als 15 % erhöht werden darf. Hierdurch wird durch den Ordnungsgeber beabsichtigt, dass die Mieten, welche bisher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, nicht zu stark ansteigen.

Die Mieten bei den städtischen Wohnungen haben eine Bandbreite von 1,03 €. bis 5,70 € pro Quadratmeter und Monat.

Nach der Betriebssatzung des Gebäudemanagements Landau hat der Stadtrat eine Grundlagenkompetenz bei der Festlegung der Mieten und Tarife für privatrechtliche Gebäudeüberlassung. Demgemäß soll beschlossen werden, dass das Gebäudemanagement zukünftig alle Möglichkeiten zur Erhöhung der Mieten nach dem oben genannten Verfahren und den entsprechenden Vorschriften ausnutzt.

Für den Wohnungsbestand würde dies aktuell bedeuten, dass die Wohnungsmieten auf eine Bandbreite von 1,18 € bis 6,00 € pro Quadratmeter und Monat steigen würden.

Die durchschnittliche Mieterhöhung pro Quadratmeter Wohnfläche würde sich auf 0,64 € im Monat belaufen und die Durchschnittsquadratmiete wäre dann für den städtischen Wohnungsbestand 4,83 € pro Monat.

Auswirkungen:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2018

Betrag: rund 11.800 € jährlich

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐/Nein ☐

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja ☐/Nein ☐

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐/Nein ☐

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐/Nein ☐

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--