

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0125/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 20.05.2022
		Verfasser/in: FB 23/20
Mieterhöhungen städtische Wohnungen		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.06.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrie bener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschriebe ner Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrie bener Ansatz 2023 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	-48.000	-16.113.000	-192.000	-16.355.000	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	+ 48.000		+192.000			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Durch die geplante Mietanpassung würden sich unter dem PSP-Element 4-011303-926-6 – 4411000 die jährlichen Einnahmen um ca. 16.000 € monatlich erhöhen, also um ca. 192.000 € jährlich.

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Die gewoge AG führt regelmäßig im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages und nach Abstimmung mit der Verwaltung Mieterhöhungen für die rund 2.400 städtischen Wohnungen durch. Im Hinblick auf die Covid-Pandemie und die finanziellen Belastungen der Mieter wurde im Jahr 2021 auf Mieterhöhungen im städt. Wohnungsbestand verzichtet.

Die durchschnittliche Miete der städtischen Wohnungen beträgt 5,68 €/m² und Monat laut dem letzten Jahresbericht der gewoge AG. Daher erscheint eine Mietanpassung angemessen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 18.8.2015 mit der Mietpreisgestaltung befasst. Dabei wurden folgende Ziele zur Kenntnis genommen.

- Der Mittelwert des Mietspiegels wird angestrebt.
- Die Erhöhung liegt im rechtlich zulässigen Rahmen (15% innerhalb von drei Jahren).
- Der Mindestbetrag für Erhöhungen liegt bei 10,-€ monatlich.
- Eine Mieterhöhung bei Neuvermietungen findet erst nach einer Wartezeit von zwei Jahren statt.

Inzwischen hat sich die gesetzliche Grundlage geändert, so dass eine Erhöhung um 20% innerhalb von 3 Jahren erfolgen kann.

Die gewoge AG hat den Wohnungsbestand untersucht und festgestellt, dass bei ca. 1.100 Wohneinheiten eine Mieterhöhung möglich wäre. Die weitere Untersuchung zur Mietanpassung orientierte sich weitgehend an den Kosten der Unterkunft und an Anpassungen an das Niveau der Höchstmieten innerhalb einer Wirtschaftseinheit. Dies führte zu folgendem Ergebnis:

Anzahl Mietanpassungen:	620
Durchschnittlicher Erhöhungsbetrag je Einheit:	25,80 €
Gesamterhöhungsbetrag monatlich:	Ca. 16.000 €
Überschreitung KDU vor Erhöhung*:	83
Überschreitung KDU nach Erhöhung*:	167

*bezogen auf die Mietverhältnisse, die eine Erhöhung erhalten.

Die Mietanpassungen werden den Mietern schriftlich vorgelegt und werden erst nach deren Zustimmung wirksam. Sollte es zu nachweisbaren Problemen von Mietern mit der Mietanpassung kommen, wird die gewoge AG im Einzelfall sozial verträgliche, zeitlich befristete Lösungen in Abstimmung mit der Stadt als Eigentümerin vereinbaren.