

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 750/2021

Teningen, den 1. Februar 2021

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Gemeinderat (öffentlich)	23.02.2021	Beschlussfassung

Betreff:

Mieterhöhung der Gemeindewohnungen

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Die Mieten in den gemeindeeigenen Wohnungen werden zum 1. Juli 2021 um maximal 15 % erhöht; Lage und Ausstattung der Wohnung werden entsprechend berücksichtigt.

[Vorschlag des Verwaltungsausschusses: 7 Ja – 4 Nein – 1 Enthaltung]

Die Verwaltung wird ermächtigt, künftig den Mietzins an den aktuell ortsüblichen Mietpreis - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben - anzupassen.

[Vorschlag des Verwaltungsausschusses: 4 Ja – 5 Nein – 2 Enthaltungen]

Erläuterung:

Aufgrund der angespannten Haushaltssituation der Gemeinde Teningen wurde ein Konzept zur Haushaltskonsolidierung erarbeitet. Eine Überprüfung der Mieten der Gemeindewohnungen hat hierbei ergeben, dass die Mieten deutlich unter den derzeit ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Nach Auskunft des Hausbesitzervereins liegt der momentan ortsübliche Mietpreis für Bestandswohnungen bei 7,-- €/qm bis 9,-- €/qm. Für Einfachwohnungen (ohne Balkon und Zentralheizung) liegt der ortsübliche Mietpreis bei 6,-- €/qm bis 6,50 €/qm (Stand: Februar 2021).

Der durchschnittliche Mietpreis für Gemeindewohnungen der Gemeinde Teningen liegt derzeit bei 5,82 €/qm, für sanierte Wohnungen bei 6,39 €/qm.

Aufgrund stetiger Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen, die fortwährende Stärkung der Mieterrechte sowie sinkende Einnahmen der Gemeinde hat die Verwaltung veranlasst, die Kaltmieten zu überprüfen und neu zu berechnen.

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen befindet sich in einem guten Zustand. Bei Auszug langjähriger Mieter werden große Ausgaben getätigt, um die Ausstattung der

Wohnungen dem heutigen Standard anzupassen (Erneuerung Rohrleitungen und elektrische Anlagen, Badsanierung, Neuverlegung Bodenbeläge etc). Nach Fertigstellung sind diese nahezu mit einer Neubauwohnung vergleichbar.

Die letzten Mieterhöhungen wurden im Zeitraum von 2008 bis 2016 durchgeführt. Nach den gesetzlichen Bestimmungen kann die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um höchstens 20 % bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden. Bei Neuvermietungen ist eine Wartezeit von 15 Monaten zu beachten.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass auch nach einer Erhöhung in Höhe von 15 % die Regularien für den sozialen Wohnungsbau erfüllt sind.