



Datum, 26.06.2017 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/145/2017

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	08.08.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	29.08.2017	
Stadtverordnetenversammlung	05.09.2017	

Mietpreisanpassung städtischer Wohnungen

Sachdarstellung:

Die Stadt Neu-Anspach vermietet derzeit 19 Wohnungen zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,32 €/m². Neuvermietungen liegen bei einem Mietpreis von 6,80 €/m².

Eine Auswertung verschiedener Immobilienportale ergab, dass der Mietpreis für Wohnungen in Neu-Anspach im Durchschnitt bei 7,73€/m² liegt. Einen amtlichen Mietspiegel gibt es nicht.

Da die letzte Mietpreisanpassung im Durchschnitt bereits 11 Jahre zurück liegt, sollten die Preise ab Januar 2018 angepasst werden. Das Gesetz sieht für die Erhöhung der Mieten eine Anpassung innerhalb von 3 Jahren um maximal 20 %, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Da kein amtlicher Mietspiegel existiert, der als Vergleichsmiete greift, müssen die Entgelte von 3 vergleichbaren Wohnungen aus eigenem oder fremdem Bestand als Begründung genannt werden. Als Vergleichsmieten wurden zwei Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunus, sowie eine aus eigenem Bestand ausgewählt, da diese in etwa der Ausstattung und dem Zustand, den Mietpreis zu erhöhenden Wohnungen entsprechen. Folgende Wohnungen sollen als Vergleichswohnungen herangezogen werden:

Hauptstr. 106	Dachgeschoss links	5,50 € / m ²
Bahnhofstr. 94	Erdgeschoss	5,62 € / m ²
Höhenstr. 1	Erdgeschoss	6,80 € / m ²

Nach Berücksichtigung aller gesetzlichen Vorgaben darf die Miete daher maximal auf 5,50 €/m² bzw. 5,30 €/m² (Hauptstr. 69, hier wären es ansonsten über 20 %) erhöht werden. Im Haushalt bedeutet dies Mehreinnahmen von 4.488,31 €/Jahr auf dem Sachkonto 5003000 Umsatzerlöse aus Überlassung Gebäude und Räume. Langfristig ist das Ziel, alle Mietpreise auf das Niveau von Neuvermietungen zu bringen. Es ist dementsprechend vorgesehen für das Jahr 2019 eine erneute Preisanpassung durchzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Mietpreise bestehender Mietverträge auf 5,50 €/m², maximal aber um 20 % zu erhöhen, sofern diese unter 5,50 €/m² liegen. Zur Begründung sollen die 3 genannten Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen benannt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Mietpreise bestehender Mietverträge auf 5,50 €/m², maximal aber um 20 % zu erhöhen, sofern diese unter 5,50 €/m² liegen. Zur Begründung werden die Vergleichswohnungen

Hauptstr. 106	Dachgeschoss links	5,50 € / m ²
Bahnhofstr. 94	Erdgeschoss	5,62 € / m ²
Höhenstr. 1	Erdgeschoss	6,80 € / m ²

im Mieterhöhungsverlangen benannt.

Im Haushalt ist mit Mehreinnahmen von 4.488,31 €/Jahr auf dem Sachkonto 5003000 Umsatzerlöse aus Überlassung Gebäude und Räume bei ganzjähriger Vermietung ohne Mietausfälle zu rechnen.

Thomas Pauli
Bürgermeister