

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, den .2019

1. Gegenstand der Vorlage: Mieterhöhung in den Seniorenwohnhäusern
2. Berichterstatterin: Bezirksstadträtin Jutta Kaddatz
3. Beschluss: Die Nettokaltmiete in den bezirklichen Seniorenwohnhäusern wird ab dem 01.09.2019 um 10 % auf eine Kaltmiete von 6,49 €/m² erhöht.
4. Begründung

Die bauliche Unterhaltung und Ausstattung der bezirklichen Seniorenwohnhäuser (SWH) wird zum überwiegenden Teil aus deren Mieteinnahmen finanziert. Insgesamt befinden sich beide Wohnhäuser in einem guten Erhaltungszustand. Bei einem Bewohnerwechsel erfolgen sukzessive Sanierungen der Wohnungen, einschließlich des Austausches der aus dem Jahr 1990 stammenden Einbauküchen. Ebenfalls sind, im Gegensatz zu den üblichen Mietverträgen auf dem freien Markt, sämtliche Schönheitsreparaturen in den Mietwohnungen bereits im Mietpreis enthalten und werden, falls erforderlich, durch das Bezirksamt als Eigentümer beauftragt und bezahlt.

Die letzten großen Sanierungsmaßnahmen erfolgten beim Komplettumbau beider Häuser 1990. Zwischenzeitlich sind neben den Wohnungssanierungen weitere größere Maßnahmen erforderlich geworden. So sind z.B. sämtliche Dachflächen des SWH Alt-Mariendorf 24-26 zu erneuern. Die hierfür in den vergangenen Jahren eingestellten Rücklagen reichen für solche großen Maßnahmen jedoch nicht aus, so dass eine moderate Mieterhöhung für die Sicherstellung der Finanzierung der laufenden und kommenden Bau- und Erhaltungsmaßnahmen erforderlich ist. Die letzte Mieterhöhung in den Seniorenwohnhäusern erfolgte zum 01.05.2014 auf eine Kaltmiete von 5,90 €/m², einheitlich für beide Häuser und alle Wohnungen.

Entsprechend einer Forderung des Rechnungs-

hofes vom 21.11.2008 soll die Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils geltenden Mietspiegel angehoben werden.

Die Seniorenwohnhäuser sind in die Kategorie „mittlere Wohnlage“ (Häuser bezugsfertig 1991-2002) des jeweils geltenden Mietspiegels einzuordnen.

Dies bedeutet für das SWH Winterfeldtstr. 30, 10781 Berlin:

- 28 Wohnungen (40-60 m²) eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 8,18 €/m².

und für das SWH Alt-Mariendorf 24-26, 12107 Berlin je nach Wohnungsgröße :

- 52 Wohnungen (bis 40 m²) kein Vergleichswert im Mietspiegel, Gutachten des Sachverständigen Dr. Stelter aus dem Jahr 2018 gibt eine ortsübliche Vergleichsmiete i. H. v. 7,97 €/m² vor.
- 13 Wohnungen (40-60 m²) eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 8,18 €/m².
- 6 Wohnungen (60 - 90 m²) eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 7,59 €/m².

Grundsätzlich ist es rechtlich zulässig, die Kaltmiete um maximal 15% (Höchstwert für eine Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren), also um 0,88 €/m² anzuheben. Dies wäre für alle Wohnungen möglich, da in jedem Fall die neue Miete noch unterhalb der Vergleichsmieten läge, würde aber je nach Wohnungsgröße zu einer monatlichen Mehrbelastung von bis zu 54,38 € je Haushalt führen.

Um dem sozialen Charakter der bezirklichen Seniorenwohnhäuser gerecht zu werden, wird die Miete nur um 10% auf 6,49 €/m² Kaltmiete angehoben. Hierdurch nähert sich die Miete den Vergleichsmieten an, liegt jedoch weiterhin deutlich unterhalb der Vergleichsmieten und ist auch im Rahmen der bei Leistung von Grundsicherung im Alter nach dem SGB XII gewährten Kosten der Unterkunft im angemessenen Bereich. Die Mieterhöhung führt zu einer monatlichen Mehrbelastung, je nach Wohnungsgröße, von 21,55 € bis

36,46 € je Haushalt.

Insgesamt ergeben sich durch die Mieterhöhung Mehreinnahmen von rd. 30.000 € pro Jahr, die in Werterhalt und Wertverbesserung der Seniorenwohnhäuser investiert werden.

Darüber hinaus soll künftig stärker als bisher die Unterbringung einkommensschwacher Bürgerinnen und Bürger gefördert werden. Als Einkommensgrenze für die Vergabe der Wohnungen wird daher in Zukunft die Einkommensgrenze für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines angesetzt, ohne dass dieser erforderlich ist.

5. Rechtsgrundlage: Landeshaushaltsordnung (LHO), § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
6. Haushaltsmäßige Auswirkungen: Mehreinnahmen bei Kapitel 3940 Titel 12401 in Höhe von 30.000 €/Jahr
7. Auswirkung auf die Gleichstellung der Geschlechter: keine
8. Unterrichtung der BVV: Im Ausschuss für Soziales, Senioren und demografischer Wandel
9. Mitzeichnung: Keine

Jutta Kaddatz
Bezirksstadträtin

Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen		positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
			quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche	X						
2. Wasser	X						
3. Energie	X						
4. Abfall	X						
5. Verkehr	X						
6. Immissionen	X						
7. Einschränkung von Fauna und Flora	X						
8. Bildungsangebot	X						
9. Kulturangebot	X						
10. Freizeitangebot	X						
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	X						
12. Arbeitslosenquote	X						
13. Ausbildungsplätze	X						
14. Betriebsansiedlungen	X						
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	X						
16. Demografischer Wandel	X						

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen

