

Amt Itzehoe-Land Bearbeiter: Maren Sindelar	Vorlagen-Nummer: Kle/AfF/466/2024
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	Itzehoe, 27.03.2024

Vorlage für GV Kleve	Zuständigkeit Entscheidung	Sitzungsdatum 08.04.2024
--------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Neufestsetzung der Mieten für Geestkamp 48

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleve beschließt für das Mietobjekt Geestkamp 48 die Mieten für die Bestandsvermietungen auf 5,30 €/m² zu erhöhen. Die Mieterhöhung gilt ab Beginn des übernächsten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Kommt die vertragliche Erhöhungsvereinbarung nicht zustande, so ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchzuführen.

Des Weiteren beschließt sie die Erhöhung nach Ablauf von drei Jahren auf 6,00 €/m².

Alternativ:

Des Weiteren beschließt sie die Erhöhung nach Ablauf von drei Jahren für alle Wohnungen auf 6,70 €/m².

Begründung:

Die Gemeinde Kleve ist Eigentümerin einer gemeindlichen Wohnanlage im Geestkamp 48 (Baujahr 1977). Diese verfügt über 8 WE, 4 Wohnungen zu je 42,55 m² und 4 Wohnungen zu 52,02 m² (Gesamtwohnfläche 378,28 m²).

Nach Beschluss der GV Kleve am 18.06.2020 wurden für Neuvermietungen festgelegt, dass 6,00 €/m² Miete zu zahlen sind.

Aktuell zahlen 5 Mieter und Mieterinnen für die Bestandswohnungen eine Miete von 4,65 €/m².

Seit dem Beschluss gab es 2 Neuvermietungen, die mit der neuen Miete berechnet wurden. Eine Wohnung weist Leerstand wegen Renovierung auf.

Das Gemeindeprüfungsamt stellt in seinem Bericht aus dem Jahr 2021 fest:

„Die Gemeinde Kleve vermietet in einem Mehrfamilienhaus acht Wohnungen. Seit 2004 wurden die Mieten in der Wohnanlage nicht erhöht. Derzeit beträgt der zu zahlende Mietpreis 4,65 Euro je Quadratmeter (qm). Die Gemeindevertretung beschloss am 18. Juni 2020 die zu zahlende Miete bei Neuvermietungen auf 6,00 Euro je qm anzuheben. Das GPA empfiehlt, die Miete für alle bestehenden Mietparteien zu erhöhen und nicht nur mit einer Neuvermietung zu verknüpfen. Hierbei hat die Gemeinde die Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (20% innerhalb von drei Jahren) zu beachten.“

Bei Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 v.H. erhöhen.

$$4,65 \text{ €} \times 20 \% (0,93 \text{ €}) = 5,58 \text{ €}$$

$$5,58 \text{ €} \times 20 \% (1,12 \text{ €}) = 6,70 \text{ €}$$

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 eine Mietübersicht als Richtwert für Mieten im Kreisgebiet veröffentlicht. Die durchschnittliche Wohnmiete für eine 50 m²-Wohnung lag im Zeitraum 2018-2022 bei 7,25 €/m² im Kreisgebiet und 7,45 €/m² im Amt Itzehoe-Land.

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustandes ist eine Miete von 4,90 €/m² (schlecht), über 5,95 €/m² (mittel) hinzu 7,95 €/m² (gut) zu Grunde zu legen.

In der Gebäudeklasse 1970-1984 liegt die Nettokaltmiete bei 6,80 €/m².

Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnmiete (Mittelwert):

Lage		Zustand		Baujahr		Wohnmiete
7,45 €/m ²	+	4,90 €/m ²	+	6,80 €/m ²	=	6,38 €/m ²

Finanzielle Auswirkungen:

Bei einer Mieterhöhung auf 5,30 €/m² errechnen sich Mietmehreinnahmen in Höhe von 330 €/Jahr/je kleine Wohnung und 405 €/Jahr/je große Wohnung.

Anlagen:

Auszug Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht