

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen
				angen.	abgel.	Nein-Stimmen
1	Stiftungsrat	21.07.2011				
2	Finanz- und Verwaltungsausschuss	27.07.2011				
3						

Betreff

1848er Gedächtnisstiftung - Anhebung der Nebenkostenpauschalen für Wohnungen

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen
2

Beschlussvorschlag

- Die Nebenkosten für kleine Wohnungen in Block C (25 m²) sollen einvernehmlich mit den Mietern zum 01.09.2011 auf 110 € und zum 01.03.2012 auf 140 € erhöht werden.
- Die Nebenkosten für große Wohnungen in Block C (35 m²) sollen einvernehmlich mit den Mietern zum 01.09.2011 auf 115 €, zum 01.03.2012 auf 145 € und zum 01.09.2012 auf 175 € erhöht werden.
- Die Verwaltung wird ermächtigt, die Nebenkosten auf der Grundlage einer regelmäßigen Überprüfung selbst anzupassen.

Sachverhalt

Die Mieter der Wohnungen im Altbestand (Block C) der 1848er Gedächtnisstiftung zahlen neben ihrer Netto-Kaltmiete eine Pauschale, mit der alle Nebenkosten abgegolten werden. Diese beträgt derzeit 70,11 €, bestehend aus den Abschlägen für Reinigung (25,81 €), Heizung (38,00 €) sowie für den Kabelanschluss (6,30 €).

Auf der Grundlage der im Rahmen der Sphärentrennung festgelegten Verrechnungsgrundsätze und aktuellen Daten der Buchhaltung wurden durch die Altenheimverwaltung die Nebenkostenvorauszahlungen für jene Wohnungen errechnet, die auf der Grundlage der neuen

Mietverträge keine Pauschalen mehr bezahlen, sondern Vorauszahlungen leisten. Diese werden am Ende eines Jahres spitz abgerechnet.

Hierbei ergab sich, dass wesentlich höhere, an diesen Nebenkostenvorauszahlungen orientierte Pauschalen notwendig sind, um die laufenden Kosten zu decken. Die Differenz beruht zum einen darauf, dass die Pauschalen zuletzt zum 01.06.2007, also vor vier Jahren angehoben wurden und insbesondere die teilweise massiven Preissteigerungen im Bereich der Energie nicht an die Mieter weitergegeben wurden. Zum anderen wurden in dieser Aufstellung erstmals dezidiert alle im Zusammenhang mit den Wohnungen stehenden Kosten erfasst. Die Nebenkostenpauschalen für die Wohnungen in den Jahren bis 2007 waren letztlich auch nicht kostendeckend. In der derzeitigen finanziellen Situation der Stiftung (Belastung durch Umbaukosten sowie Verluste aus den Jahren vor der Sphärentrennung) muss jedoch verstärkt auf die Kostendeckung geachtet werden. Dennoch sollten die Erhöhungen in Stufen erfolgen, um die Anpassung für die Mieter erträglicher zu gestalten.

Für die Wohnungen im Neubaubereich haben die Pauschalen keine Geltung, da hier bereits der neue Mietvertrag angewandt wurde. Gleiches gilt für drei Wohnungen des Altbestands, bei denen durch Mieterwechsel ebenfalls auf den neuen Mietvertrag umgestellt wurde.

Eine ausführliche Aufgliederung der Aufwendungen, die zur Kostendeckung über die Nebenkostenpauschale abgerechnet werden müssten, kann den Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Ob die Erhöhung der Pauschalen ausreichend war, wird sich erst im Rahmen der Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen 2011 Anfang nächsten Jahres zeigen. Zum Zwecke der verbrauchsgenauen Abrechnung werden derzeit Verbrauchsmengenzähler für das Heim sowie alle Wohnungen beschafft. Es sollte angestrebt werden, zu Beginn des nächsten Jahres, wenn die Voraussetzungen hierfür geschaffen worden sind, alle Mietverträge so zu ändern, dass zukünftig bei allen Wohnungen eine wesentlich gerechtere Spitzabrechnung der Nebenkosten erfolgt. Dies kann beispielsweise durch einen Zusatz zu den bestehenden (Alt-)Mietverträgen erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja Gesamtkosten	☐ nein	☐ Ja €
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja bei Hst.	Budget-Nr.	im ☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor: ☐		RA ☐ RpA ☐ weitere: ☐	
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☒ ja ☐ nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☒ ja ☐ nein	

II. BMPA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Rf. II/Käm

Fürth, 18.07.2011

Unterschrift der Referentin

Sachbearbeiter:
Zöllner

Tel.:
-1379