

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen
				angen.	abgel.	
1	Stiftungsrat	24.09.2010				
2	Finanz- und Verwaltungsausschuss	29.09.2010				
3						

Betreff
1848er Stiftung - Festsetzung der Miete der neuen Seniorenwohnungen

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Beschlussvorschlag

Die Nettokaltmiete für die neu geschaffenen Seniorenwohnungen wird auf 8,05 €/m² festgesetzt.

Sachverhalt

Die 16 Seniorenwohnungen, die in Block B neu geschaffen wurden, sind voraussichtlich im Frühsommer nächsten Jahres bezugsfertig. Bis zu diesem Zeitpunkt werden sie als Ausweichquartiere für die Pflegeplätze benötigt. Es besteht jedoch bereits jetzt eine Vielzahl von Anfragen bezüglich der Wohnungen, auch hinsichtlich der zu erwartenden Miete. Um einen Leerstand zu vermeiden und die Anfragen bearbeiten zu können, muss bereits jetzt ein Mietpreis festgesetzt werden.

Da die Modernisierungsmaßnahme durch ein zinsverbilligtes Darlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt gefördert wird, wurde in einer Auflage des Bewilligungsbescheides auch die maximale zulässige Miete festgeschrieben. Diese beträgt 8,05 €/m². Der Wert gilt für die erstmalige Vermietung der Wohnungen. Danach sind

Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Regelungen möglich - vgl. hierzu auch die Vorlage zum neuen Mietvertrag, § 5 Abs, 1 des Vertrages. Das ist bezogen auf die Nettokaltmiete i.d.R. die Anpassung an die ortsübliche Miete. Der Rahmen zur Erhebung der Miete von 8,05 €/m² sollte auch unbedingt ausgeschöpft werden. Dies ist aufgrund der Verlustausgleiche der letzten Jahre, die ebenso wie die Modernisierungsmaßnahme den Kapitalsstock der Stiftung geschmälert haben, notwendig.

Dennoch würde nach dem derzeitigen Kenntnisstand der oben genannte Betrag noch den zweitgünstigsten Mietpreis in Fürth bei institutionellen Vermietern von Seniorenwohnungen darstellen. Aufgrund des Vergleichs von eingeholten Einzelangeboten der großen Träger liegen die Nettokaltmieten für Seniorenwohnungen mit Notrufknopf (ohne weitere Leistungen) in Fürth zwischen 9,45 €/m² und 11,33 €/m².

Verglichen wurden nur Angebote aus Fürth, da die Stiftung gemäß ihrer Satzung in ihrem Wirken auf das Stadtgebiet beschränkt ist und auch bei der Vergabe von Pflegeplätzen und Wohnungen Fürther Bürgern der Vorzug zu geben ist.

Günstigster Anbieter ist ebenfalls die 1848er Gedächtnisstiftung mit den Mietpreisen (allerdings im Altbestand) von 5,23 €/m² bzw. 5,15 €/m².

Im Vergleich zu regulären Wohnungen (i.d.R. nicht barrierefrei, kein Notrufknopf) liegt der Mietpreis von 8,05 €/m² genau am oberen Ende der Preisspanne für Wohnungen mit Bad, Zentralheizung, guter Wohnungsqualität und Bauzeit zwischen 1991 und 2000 (Fürther Mietspiegel 2007).

Die Mieten des Altbestandes werden spätestens 2011 neu überprüft werden.

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, 20.09.2010

Unterschrift der Referentin

Sachbearbeiter/in:
Zöllner

Tel.:
-1394