

**Städtische Wohnungen Blumenstraße 1-14 und Obere Blumenstraße 1-4;
Mieterhöhung zum 01.01.2022****Sachverhalt:**

Die letzte Mieterhöhung hat zum 01.01.2018 stattgefunden. Seitdem wurde nur bei Neuvermietungen eine höhere Miete verlangt.

Da für die Stadt Pegnitz kein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, sollten die Mieterhöhungen anhand von Vergleichswohnungen (gem. § 558 BGB) vorgenommen werden. Hierzu wurden Wohnungen aus unserem eigenen Bestand herangezogen.

Folgende Voraussetzungen müssen für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB vorliegen:

- Für das jeweilige Mietverhältnis wurde seit 12 Monaten keine Mietanpassung vorgenommen (15 Monate zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der neuen Miethöhe)
- Die Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen
- Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden

Diese Voraussetzungen sind bei 67 von 93 Wohnungen erfüllt. Die anderen 26 Wohnungen sind entweder bei der Neuvermietung über der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt worden oder sind derzeit nicht vermietet, weil sie saniert werden müssen.

Der derzeitige durchschnittliche Mietpreis pro m² liegt bei 5,91 €/Monat; er kann auf durchschnittlich monatlich 6,06 €/m² angehoben werden, was eine durchschnittliche Erhöhung von 2,54 % ergibt. Die durchschnittliche monatliche Mieterhöhung ergibt somit 13,38 € pro Wohnung. Die Spanne bei der Erhöhung liegt zwischen 1,39 und 19,61 % bei den einzelnen Wohnungen.

Insgesamt würde sich die monatliche Miete um 828,71 € erhöhen, was im Jahr 9.944,52 € Mehreinnahmen bedeuten würde.

Die Mitteilung der Mieterhöhung muss im Oktober 2021 erfolgen, so dass den Mietern die gesetzliche Frist von zwei vollen Monaten zur Zustimmung gewährt werden kann. Das bedeutet, dass die Mieter bis einschließlich 31.12.2021 Zeit für die Zustimmung erhalten, so dass ab dem 01.01.2022 die Mieterhöhung greift.

Beschlussvorschlag:

Die Mieten werden zum 01.01.2022 auf durchschnittlich monatlich 6,06 €/m² erhöht.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, den 09.08.2021



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister