

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 15.07.2026

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 29.07.2026

- öffentlich -

Unterbringung von durch unfreiwillige Obdachlosigkeit betroffenen Personen sowie Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung - Weitere Anmietung der beiden Wohnhäuser in der Scheffelstraße 31-33

Beschlussvorschlag:

1. Die beiden Wohnhäuser Scheffelstr. 31-33 werden ab 01.09.2026 bis 31.08.2035 zur Unterbringung von durch unfreiwillige Obdachlosigkeit betroffenen Personen sowie Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung im Rahmen der Flüchtlings- und Obdachlosensatzung der Stadt Schwetzingen angemietet.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Mietvertrag mit der Eigentümerin abzuschließen.
3. Die erforderlichen Mittel werden auf der Kontierung 3140 0516 / 4231 000 bereitgestellt.

Erläuterungen:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2015 wurden die beiden Wohnhäuser in der Scheffelstr. 31-33 durch die Stadt Schwetzingen angemietet.

Grund für die Anmietung war die zum damaligen Zeitpunkt stark gestiegene Zuteilung von Flüchtlingen im Rahmen der Anschlussunterbringung durch den Rhein-Neckar-Kreis.

Der geschlossene Mietvertrag zwischen der Eigentümerin „Baugenossenschaft Schwetzingen eG“ und der Stadt Schwetzingen hat eine Laufzeit bis zum 31.08.2026.

Die Stadt Schwetzingen zahlt seither eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 3.417 EUR. Der im Mietvertrag festgehaltene Preis pro Quadratmeter beträgt 8,50 EUR. Im laufenden Mietvertrag ist eine Wertsicherungsklausel hinterlegt. Diese richtet sich nach dem vom Statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex (VPI). Demnach erhöht oder verringert sich die monatliche Miete, wenn sich der Index mehr als 5 % ändert. Seit Beginn des Mietvertrages erhöhte sich der VPI um insgesamt 26,5 %. Die Baugenossenschaft verzichtet während der Laufzeit des Mietvertrages auf eine Mieterhöhung.

Mit beteiligten Schreiben der Baugenossenschaft Schwetzingen eG wird vorgeschlagen, die monatliche Miete um einmalig 10 % zu erhöhen. Dafür wird die Wertsicherungsklausel aus dem künftigen Mietvertrag gestrichen. Eine weitere Mieterhöhung während der folgenden 10-jährigen Laufzeit soll ausgeschlossen werden. Die künftige Monatsmiete wird 9,35 EUR pro qm betragen.

Finanzielles:

2026: hochgerechnet auf Basis bisher geleisteter Zahlungen

Kostenart 42310000 Miete:	42.370,80 EUR
Kostenart 42410001 Steuern, Versicherungen:	1.683,94 EUR
Kostenart 42410002 Heizung:	8.000,00 EUR
Kostenart 42410004 Strom:	8.000,00 EUR
Kostenart 42410005 Wasser, Kanal, Müll	4.000,00 EUR
Kostenart 42410005 Unterhaltung:	3.000,00 EUR
Gesamt:	67.054,74 EUR

Die im Haushaltsplan auf der Kostenstelle 31400516 (Scheffelstr. 31-33) veranschlagten Kosten betragen 74.000 EUR. Die Mieterhöhung über 1.370,80 EUR kann daher durch die geringeren Nebenkosten ausgeglichen werden und steht in der Budgeteinheit zur Verfügung.

Im Haushaltsplan kalkulierte Einnahmen 2026:

Die kalkulierte Nutzungsentschädigung beträgt 35.000 EUR. Die Einnahmen hängen von der Belegungssituation ab und können Schwankungen unterliegen.

2026 bis 2035:

Durch die Erhöhung um zehn Prozent erhöht sich die Monatsmiete auf 3.758,70 EUR. Dies entspricht Ausgaben für das Jahr 2026 in Höhe von 42.370,80 EUR. Ab dem Jahr 2027 beträgt die zu zahlende Jahresmiete 45.104,40 EUR.

Es ist mit einer leichten Steigerung der Nebenkosten in den nächsten Jahren zu rechnen.

Voraussichtliche Einnahmen für den Zeitraum 2026 bis 2035:

Durch eine Erhöhung des Nutzungsentgelts pro qm, geplant ab spätestens 01.01.2027, wird die Kostendeckung erheblich erhöht. Hier ist die Kalkulation noch nicht abgeschlossen. Diese wird Bestandteil einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates sein.

Aktuelle Belegungssituation:

Derzeit bewohnen 15 Personen, fünf Kinder, fünf Frauen und fünf Männer, teilweise im Rahmen der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, teilweise aufgrund einer unfreiwilligen Obdachlosigkeit, die Wohnbereiche in der Scheffelstr. 31-33. Eine anderweitige Unterbringung der Personen ist aufgrund fehlender Kapazitäten aktuell nicht möglich.

Wie der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.11.2021 beschlossen hat, ist für die Unterbringung eine monatliche Nutzungsentschädigung von 196 EUR zu zahlen.

Wird die Nutzungsentschädigung selbst, durch Rentenansprüche oder Arbeitsentgelt gezahlt, reduziert sich die Nutzungsentschädigung auf 147 EUR im Monat.

Anlagen:

Schreiben der Baugenossenschaft vom 29.06.2026 (nicht öffentlich)

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: