Gesellschaft für Beteiligungs-
verwaltung Schwerin mbH

2019-03-01/1168
Bearbeiter/in: Herr Schultz
E-Mail: karsten.schultz@gbv-sn.de

I
01
Herrn Nemitz

Antrag Drucksache Nr.: 01743/2019 des Stadtvertreters Karsten Jagau (ASK)
Betreff: Bezahlbaren Wohnraum über Jahrzehnte sichern! Kommunale Mietpreisbremse für die Landeshauptstadt Schwerin

Beschlussvorschlag:

1.
Der Aufsichtsratsvorsitzende der WGS wird gebeten, eine „kommunale Mietpreisbremse" auf die Tagesordnung der nächsten Aufsichtsratssitzung zu nehmen und folgende Beschlussfassung vorzuschlagen:

a)
Die Mieterhöhungen werden generell begrenzt auf maximal 10 % innerhalb von 10 Jahren.

b) Die Geschäftsführung der WGS wird gebeten, die Auswirkungen regelmäßig zu evaluieren und dem Aufsichtsrat, der Stadtvertretung, sowie dem Oberbürgermeister gegebenenfalls Vorschläge zur Anpassung vorzulegen, z.B. bei erheblich steigenden Baukostenpreisen oder Lebenshaltungskosten.

2.
Die Stadtvertretung und der Oberbürgermeister werden über die Ergebnisse aus dem Aufsichtsrat in angemessener Frist informiert.

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlags nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis

Der Antrag ist rechtlich zulässig.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

Art der Aufgabe: Freiwillige Aufgabe (ergänzend)

Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Im Antrag nicht enthalten.

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

Kann aktuell nicht beziffert werden.

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Ablehnung

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) als kommunales Unternehmen weist aktuell einen Leerstand von 7,8 % aus und muss intensiv um Neukunden werben. Von den per Februar 2019 vermieteten 9.520 Wohnungen der WGS sind 3.900 Wohnungen zu Mietpreisen unterhalb des Satzes der Kosten der Unterbringung (KdU) von 5,08 € / m² pro Monat vermietet. Hiernach ist das Wohnraumangebot derzeit nicht als angespannt zu qualifizieren. Die vom Land ausgereichten Mittel im Zusammenhang mit dem Rückbau von leerstandsbelasteten Einheiten stützen diese Einschätzung.

Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zur Hingabe einer kommunalen Ausfallbürgschaft zu Gunsten der WGS das Unternehmensentwicklungskonzept (UEK) der WGS durch die Stadtvertretung zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Hierin enthalten ist als Planungsprämisse die Steigerung der Sollmiete durch objektkonkrete Mietanpassungen infolge von

Modernisierungsmaßnahmen bei Neuvermietung sowie Realisierung gesetzlich möglicher Mieterhöhungen unter Annahme von 1 % Mietertragssteigerung innerhalb von 3 Jahren. Diese Vorgabe wiederum findet ihren Niederschlag in der Wirtschaftsplanung der WGS. Insoweit kann festgehalten werden, dass bereits eine Regelung zur Mietanpassung besteht, die weiter als die im Antrag beabsichtigte Begrenzung der Mieterhöhung geht.

Dr. Rico Badenschier