

Guten Tag Herr Nemitz,

Bitte leiten Sie folgende Anfrage an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Schwerin weiter.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr Badenschier,

Mitte März 2022 erhielten Mieter*innen der Pankower Straße die WGS seitige Kündigung ihrer Wohnungen. Die erfolgt zum 30.06.2022.

Wie vielen Mietern ist in den aktuell betroffenen Gebäuden gekündigt worden?

Welche Gründe werden angeführt? Bitte ausführlich Finanzen, Sanierungskosten etc aufführen.

Welcher Stadtvertretungsbeschluss hat dazu geführt? Was würde im Detail beschlossen?

Ist es vorgesehen die Gebäude entgegen dem Kündigungsschreiben länger im Bestand zu halten, um beispielsweise eine Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine zu gewährleisten?

Welche Unterstützung erhalten gekündigt Mieterinnen und Mieter von der Stadt, beim Umzug, beim Suchen und beziehen einer gleichwertigen Wohnung?

In den Kündigungen wird geschrieben, dass dort eine berufliche Schule entstehen soll, erläutern sie dies bitte.

Wie hoch ist der aktuelle Bestand an WGS Wohnungen? Wie viele kleine, günstige KDU geeigneten Wohnungen hat die WGS inklusive der zum Abriss stehenden?

Wie viele nach Abriss?

Ich bedanke mich bei Ihnen für eine zeitnahe Beantwortung.

Beste Grüße
Stephan Martini

Der Oberbürgermeister

Mitglied der Stadtvertretung
ASK
Herrn Stephan Martini

Hausanschrift: Zum Bahnhof 14 • 19053 Schwerin
Zimmer: 1.07
Telefon: 0385 545-1160
Fax: 0385 545-1159
E-Mail: matthias.dankert@gbv-sn.de

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Ansprechpartner/in
Herr Dankert

Datum
02.05.2022

**Anfrage vom Mitglied der Stadtvertretung Stephan Martini (ASK)
Hier: Wohnungen Pankower Straße**

Sehr geehrter Herr Martini,

nach Rücksprache mit der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin GmbH (WGS) möchte ich Ihre Anfrage vom 21.04.2022 wie folgt beantworten:

1. *Mitte März 2022 erhielten Mieter*innen der Pankower Straße die WGS seitige Kündigung ihrer Wohnungen. Die erfolgt zum 30.06.2022. Wie vielen Mietern ist in den aktuell betroffenen Gebäuden gekündigt worden?*

Es wurden 68 Mietparteien gekündigt. Die Verwertungskündigungen wurden am 15. März 2022 ausgesprochen.

2. *Welche Gründe werden angeführt? Bitte ausführlich Finanzen, Sanierungskosten etc. auf-führen.*

Die im Jahr 1978 errichtete Gebäudeeinheit Pankower Straße 23-51 weist aufgrund ihrer baulichen Substanz erhebliche Mängel auf. Die Gebäudeeinheit verfügt über veraltete Versorgungsleitungen, wodurch in den vergangenen Jahren ein erheblicher Instandsetzungsaufwand verursacht wurde. Die Elektroanschlüsse entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Der Instandsetzungsbedarf liegt derzeit bei ca. 6,9 Mio. €. Der Leerstand beläuft sich derzeit auf 37,18 %.

Die Grundmiete im gesamten Gebäude der Pankower Straße 23-51 beträgt durchschnittlich 5,13 €/m².

Der Erhalt der Gebäude ist nur durch sehr umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen möglich. Infolge der steigenden Bau- und Materialkosten ist eine Modernisierung der Gebäude nach dem aktuellen technischen Stand allerdings unwirtschaftlich, weil die zu erzielende Miete nicht ausreicht, um die notwendigen Investitionen von ca. 27,6 Mio. € zu amortisieren.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung hat sich die Landeshauptstadt Schwerin dazu entschieden, auf dem Grundstück, auf welchem sich die Gebäudeeinheit befindet, zu erwerben, um

dort die Berufsschule für Gesundheit und Soziales zu errichten. Zu diesem Zweck ist es notwendig, die Gebäude Pankower Straße 23-51 vollständig abzureißen.

Im Falle des Fortbestehens der Mietverhältnisse ist es der WGS nicht möglich, das Grundstück zu veräußern. Stattdessen müsste sie in die vorhandenen Gebäude ca. 27,6 Mio. € investieren, um diese zu erhalten. Dazu müssten zeitgemäße Wohnungen durch Grundrissänderungen geschaffen und der aktuelle technische Stand hergestellt werden. Wie vorstehend ausgeführt, würde die zu erzielende Miete nicht ausreichen, um die notwendigen hohen Investitionen zu amortisieren. Aus wirtschaftlichen Gründen kann die WGS die notwendigen Investitionen nicht aufbringen, so dass die Gebäude notfalls in dem baulich schlechten Zustand verbleiben müssten. Aufgrund der derzeitigen geringen Durchschnittsmiete fehlt es bereits jetzt an einer Rendite mit der Folge, dass die finanziellen Mittel für die notwendigen Investitionen zum Erhalt oder einer Modernisierung des Gebäudes nicht erwirtschaftet werden können.

Zur Vorbereitung des Gebäudeabrisses muss das Objekt vollständig leergezogen werden.

Voraussichtlich ab Januar 2023 werden die vorhandenen Medien (Strom, Wasser, Gas, Heizung) abgestellt. Anschließend erfolgt die vollständige Entkernung sowie Schadstoffsanierung in den Gebäuden. Danach werden die Gebäude vollständig zurückgebaut.

3. *Welcher Stadtvertretungsbeschluss hat dazu geführt? Was wurde im Detail beschlossen?*

Unter der Drucksache 00083/2021 wurde von der Stadtvertretung am 30.08.2021 hierzu einstimmig folgender Beschluss gefasst:

Die Stadtvertretung beschließt als zentralen Standort für den Ersatzneubau zugunsten des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums der Landeshauptstadt Schwerin – Gesundheit und Sozialwesen die Fläche Plater Straße/ Pankower Straße in Neu Zippendorf.

4. *Ist es vorgesehen die Gebäude entgegen dem Kündigungsschreiben länger im Bestand zu halten, um beispielsweise eine Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine zu gewährleisten?*

Die WGS plant keine Verlängerung der Nutzung. Der Zeitplan für den Gebäudeabriss richtet sich an der geplanten Errichtung der Gewerbeschule durch die LHSN aus.

5. *Welche Unterstützung erhalten gekündigt Mieterinnen und Mieter von der Stadt, beim Umzug, beim Suchen und beziehen einer gleichwertigen Wohnung?*

Allen Mietern, die dies wünschen, werden Ersatzwohnungen angeboten.

Die Mieter haben einen zuständigen Ansprechpartner, der mit ihnen in persönlichen Beratungen die Wohnanforderungen und Wünsche aufnimmt, Alternativen für die Mieter sucht und Besichtigungen durchführt. Die Ersatzwohnungen werden in Absprache mit den Mietern hergerichtet. Die WGS unterstützt beim Umzug und übernimmt die Kosten für Ummeldung und Behördengänge. Mitarbeiter der WGS - die „Helfer mit Herz“- helfen insbesondere älteren Mieterinnen und Mietern beim Anbringen von Bildern, Regalen, einfachen Montagearbeiten etc.

6. *In den Kündigungen wird geschrieben, dass dort eine berufliche Schule entstehen soll, erläutern sie dies bitte.*

Siehe Frage Nr. 3.

7. *Wie hoch ist der aktuelle Bestand an WGS Wohnungen?*

Die WGS verfügte per 31.03.2022 über 10.000 Wohnungen.

8. *Wie viele kleine, günstige KDU geeigneten Wohnungen hat die WGS inklusive der zum Abriss stehenden? Wie viele nach Abriss?*

Es gibt keinen einheitlichen KdU-Satz. Die Leistungen der Kosten der Unterbringung richten sich an der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft und deren Lebensumständen aus, z.B. ob behinderte Personen dazu gehören oder zum Haushalt gehörende Kinder.

Die Wohnung, ihre Größe oder ihr Zuschnitt ist nicht die Basis für die KdU-Ermittlung.

Die Förderfähigkeit hängt von den individuellen Bedürfnissen der Nachfrager und nicht vom Anbieter WGS ab. Die WGS kann diese Fragestellung nicht sachgerecht beantworten. Grundsätzlich gilt, dass die KdU-Übernahme den Haushalten die Wohnfähigkeit sichern soll. Deshalb richtet sich der „KdU-Satz“ an der allgemeinen Marktsituation und der Kostenentwicklung aus. Der Mietspiegel setzt den Rahmen für die Grundmiete. Die WGS bietet als kommunale Wohnungsgesellschaft ihre Wohnungen regelmäßig unter Beachtung des jeweils geltenden Mietspiegels für die Landeshauptstadt Schwerin an.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rico Badenschier