

**V o r l a g e**  
zur Sitzung des Finanzausschusses am 10.09.2019

**Strangsanierung/Modernisierungsmaßnahmen im Ostseering Nr. 6-7, 8-9, 17-18, 19-20**  
Hier: Festsetzung der Modernisierungsumlage - Wiedervorlage -

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Die Gemeinde Graal-Müritz als Eigentümer des Gebäudekomplexes im Ostseering beabsichtigt die Strangsanierung in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen der Wohneinheiten im Ostseering 6-7, 8-9, 17-18 und 19-20. In seiner Sitzung am 28.03.2019 hat die Gemeindevertretung über die Vergabe der Leistungsphasen 3 bis 7 beraten und entschieden, den Auftrag an das Ingenieurbüro Ehlert zu vergeben. Die Kosten der Strangsanierung und Modernisierung werden seitens der GHV, als zuständiger Hausverwalter, pro Wohneinheit auf 7.000,00 EUR geschätzt. Die Strangsanierung wird mit 1.000,00 EUR pro Wohneinheit beziffert, die Modernisierungsmaßnahmen werden mit 6.000,00 EUR pro Wohneinheit in Ansatz gebracht.

Die betroffenen Wohneinheiten gliedern sich wie folgt auf:

<b>Wo?</b>	<b>Gesamt</b>
Ostseering 6	12
Ostseering 7	17
Ostseering 8	12
Ostseering 9	7
Ostseering 17	7
Ostseering 18	3
Ostseering 19	8
Ostseering 20	9
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>

Zusammengefasst nach Abschnitten:

<b>Wo?</b>	<b>WE insgesamt</b>	<b>Gesamtanzahl betroffener Bäder</b>
Ostseering 6 + 7	42	29
Ostseering 8 + 9	42	19
Ostseering 17 + 18	32	10
Ostseering 19 + 20	37	17
<b>Gesamt</b>	<b>153</b>	<b>75</b>

Auf der Grundlage des o. g. Wohnungsbestandes und der Anzahl der Bäder, welche von der Modernisierungsmaßnahme betroffen sind, errechnen sich folgende Kostenschätzungen:

Wo?	Gesamtanzahl betroffener Bäder	Schätzung pro Bad	Kostenschätzung
Ostseering 6 + 7	29	6.000,00 EUR	174.000,00 EUR
Ostseering 8 + 9	19	6.000,00 EUR	114.000,00 EUR
Ostseering 17 + 18	10	6.000,00 EUR	60.000,00 EUR
Ostseering 19 + 20	17	6.000,00 EUR	102.000,00 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>		<b>450.000,00 EUR</b>

Demnach betragen die geschätzten Modernisierungskosten ca. 450.000,00 EUR.

Die Modernisierungsankündigung wurde durch die GHV an die betroffenen Mieter versendet. Die Durchführung von baulichen Maßnahmen, im Sinne von § 555 b Nummer 4 und 5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, berechtigen den Vermieter eine Modernisierungumlage in Höhe von maximal 8% (alt 11%) zu erheben.

Das nachfolgende Berechnungsbeispiel zeigt die Höhe der Modernisierungumlage auf der Grundlage der vorgenannten Schätzungen:

**Modernisierungumlage in Höhe von 8 %:**

Wo?	Gesamtanzahl betroffener Bäder	Kostenschätzung in EUR	Modernisierungumlage pro Jahr in EUR	Modernisierungumlage pro Monat in EUR	Modernisierungumlage pro Monat/WE in EUR
Ostseering 6 + 7	29	174.000,00	13.920,00	1.160,00	40,00
Ostseering 8 + 9	19	114.000,00	9.120,00	760,00	40,00
Ostseering 17 + 18	10	60.000,00	4.800,00	400,00	40,00
Ostseering 19 + 20	17	102.000,00	8.160,00	680,00	40,00
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>	<b>450.000,00</b>	<b>36.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>160,00</b>

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 13.08.2018 die Umlage in Höhe von 8 % empfohlen, gleichzeitig aber eine Grenze von 6,50 € Kaltmiete festgesetzt.

**Zu B)**

Die Verwaltung empfiehlt diese Kappungsgrenze aufzuheben und schlägt hier eine Staffelung der Modernisierungumlage vor. Diese soll sich absenken, sofern die Kosten der Modernisierung steigen. Eine Berechnung hierzu entnehmen Sie bitte der **Anlage 2**. Vorgeschlagen wird hier also eine Modernisierungumlage von 8 %. Sollten die angekündigten Modernisierungskosten um mehr als 10 % steigen, wird die Modernisierungumlage auf 7,5 % festgesetzt. Bei einer Kostensteigerung von mehr als 20 % wird die Modernisierungumlage auf 7 % festgesetzt.

So bewegen sich die Mieterhöhungen in dem Fenster, welches den Mietern in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt worden ist (ca. 40-45 € monatlich).

Zum einen kann der Anlage 1 entnommen werden, dass diese Kappung lediglich bei 3 Wohnungen greifen würde, wobei eine Wohnung bereits einen Mietzins von 6,70 € pro m<sup>2</sup> besitzt. Folglich könnte dies Kappung nur noch bei 2 Wohnungen greifen. **Nach nochmaliger Überprüfung durch den Wohnungsverwalter, hat sich ergeben, dass bei diesen 3 Wohnungen keine Umlage mehr erhoben werden kann. Folglich würde eine Kappungsgrenze nicht greifen und ihren Zweck verfehlen.**

Aber auch, wenn eine solche Kappungsgrenze von 6,50 € greifen würde, wird diese als ungerecht angesehen werden. Dies könnte theoretisch bedeuten, dass einige Mieter für die gleiche Leistung (Erneuerung des Bades) unterschiedliche Umlagen bezahlen, nur weil die Wohnungen unterschiedliche Mietsätze haben.

Wie oben bereits erwähnt, gibt es bereits Wohnungen, welche einen höheren Mietwert haben.

Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes empfiehlt sich hier also eine Umlage ohne feste Kappung.

In der **Anlage 1** sind zum einen der niedrigste und der höchste Umlagewert, aus dem Vorschlag der Verwaltung aufgeführt (40 € und 45,50 €). Weiterhin eine Berechnung mit 8 % Umlage bei 30 prozentiger Kostensteigerung. Dies soll aufzeigen, dass selbst bei einer massigen Kostensteigerung und ohne Absenkung der Umlage die gleichen Wohnungen betroffen sind, wie bei der niedrigsten Umlage.

Die Verwaltung empfiehlt folglich eine Umlage in Höhe von 8 % ohne eine Kappungsgrenze. Sollten die Modernisierungskosten steigen, könnte man die Mieterhöhung, durch eine Staffelung der Modernisierungsumlage (s. **Anlage 2**) abfangen. Da die Bauabschnitte über mehrere Jahre ausgeführt werden, könnte man so jährliche Preissteigerungen abfangen. So müssten Mieter nicht mehr Umlage zahlen, nur weil ihr Bad zu einem späteren Zeitpunkt saniert wird. Eine solche Regelung würde dann allen Mietern zugutekommen, deren Bad im Zuge der Strangsanierung modernisiert wird. Diese Variante hat aber den Nachteil, dass es ein Überschreiten der 10 % Marken zu geringeren Umlagen (in €) führt. Beispielweise beträgt die Umlage bei 10 % Kostensteigerung 44,00 € pro Monat und bei 11 % nur noch 41,63 €. Um diese Dynamik zu umgehen müsste allerdings für jeden Prozent Preissteigerung ein extra Prozentsatz als Modernisierungsumlage festgesetzt werden. Dies ist nicht praktikabel.

Als Alternative könnte die Modernisierungsumlage bei 8 % belassen werden. Nach Endabrechnung des ersten Bauabschnittes (OR 6-7) könnten die Umlage in Euro als Orientierungssätze für die zukünftigen Bauabschnitte angesetzt werden, sodass bei Preissteigerungen die Modernisierungsumlage gesondert abgesenkt werden kann.

Eine Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für ALG II-Empfänger und Bürger mit geringem Einkommen steht eine solche Regelung nicht entgegen. Die Mieten bewegen sich weiterhin grundsätzlich im Rahmen der anerkannten Kosten der Unterkunft. Die aktuellen Zahlen der Kosten der Unterkunft sind allerdings bereits aus dem Jahr 2016. Es ist davon auszugehen, dass auch hier zukünftig höhere Werte anzusetzen sind.

**Zu C)**  
entfällt

**Zu D)**  
entfällt

**Zu E)**  
**Beschlussvorschlag**

1. Der Finanzausschuss empfiehlt eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8 % für den 1. BA. Nach Endabrechnung ist über die weitere Verfahrensweise zu beraten.

oder

1. Der Finanzausschuss empfiehlt eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8 %. Sollten die angekündigten Modernisierungskosten um mehr als 10 % steigen, wird die Modernisierungsumlage auf 7,5 % festgesetzt. Bei einer Kostensteigerung von mehr als 20 % wird die Modernisierungsumlage auf 7 % festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: .....

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

---

Mario Kosubek  
Finanzausschussvorsitzender

---

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin