

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Finanzausschusses am 15.10.2019**

**Stellungnahme der Verwaltung zur Beschwerde vom 16.09.2019 gemäß § 14 (1) KV M-V gegen die Beschlussvorlage**

**-der Gemeindevertretung vom 29.08.2019 ( GII-20-9/2019)**

**-des Finanzausschusses vom 13.08.2019**

**- des Sozialausschusses für die Sitzung am 19.09.2019**

**In Sachen Kappungsgrenze sowie Minderung der Modernisierungsumlage für die Mieter/innen des Ostseering 6-7, 17-18 und 19-20**

§ 14 KV M-V behandelt die Rechte und Pflichten der Einwohnerinnen und Einwohner  
*(1) Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde haben das Recht, sich schriftlich oder zur Niederschrift mit Anregungen und Beschwerden an die Gemeindevertretung zu wenden. Sie sind über die Stellungnahme der Gemeindevertretung oder eines Ausschusses unverzüglich zu unterrichten.*

Der Beschwerdeführer hat als Einwohner das Recht zu einer Beschwerde und auf eine Stellungnahme der Gemeindevertretung oder eines Ausschusses.

Da es sich bei der Thematik **Strangsanierung/Modernisierungsmaßnahmen im Ostseering Nr. 6-7, 8-9, 17-18, 19-20**

**Hier: Festsetzung der Modernisierungsumlage**

um eine Entscheidung der Gemeindevertretung handelt, empfiehlt die Verwaltung auch aus diesem Gremium die entsprechende Stellungnahme.

Er wendet sich in seiner Beschwerde gegen die beabsichtigte Kappungsgrenze in Höhe von 6,50€/m<sup>2</sup> bei Umlage der Modernisierungskosten in Höhe von 8% sowie eine ggf. geplante Minderung der Modernisierungsumlage auf unter 8%.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Wohnungen der Gemeinde Graal-Müritz sind im Regiebetrieb „Wohnungswirtschaft“ zusammengefasst. Sie werden im Auftrag der Gemeinde durch einen Verwalter – GHV Rostock – betreut und bewirtschaftet. Der Regiebetrieb ist eine Organisationsform kommunaler (wirtschaftlicher) Betätigung ohne eigene Rechts- und Parteifähigkeit. Im Unterschied zum Eigenbetrieb bleibt der Regiebetrieb Teil der unmittelbaren Verwaltung. Der Regiebetrieb ist damit dem kommunalen Haushalts-, Rechnungs- und Prüfungswesen unterworfen. Einnahmen und Ausgaben sowie Kredite des Regiebetriebes werden vollständig in den Haushalt der Gemeinde einbezogen.

Die Wohnungspolitik gehört zum eigenen Wirkungskreis einer Gemeinde und ist damit dem Prinzip der kommunalen Selbstverwaltung unterworfen. Die kommunale Selbstverwaltung hat in der Bundesrepublik Deutschland Verfassungsrang. Dieses Recht zur Rechtsetzung

darf nur durch oder aufgrund eines Gesetzes beschnitten werden (Selbstverwaltungsgarantie, Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz).

Zum eigenen Wirkungskreis einer Gemeinde zählt das Recht der selbstständigen inneren Organisation, der Finanz- und Personalhoheit sowie das Recht, alle Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft eigenverantwortlich wahrnehmen zu dürfen. Die Gemeinde übt ihr Selbstverwaltungsrecht durch Beschlüsse der Gemeindevertretung aus.

Probleme des Wohnungsmarktes zählen für unsere Gemeinde zu den wichtigsten Fragen kommunaler Daseinsvorsorge. Als Gemeinde sind wir mit den Problemen der Wohnungssuchenden unmittelbar konfrontiert. Auch deshalb gehören Angelegenheiten des Wohnungswesens zu den klassischen Selbstverwaltungsaufgaben der Städte und Gemeinden.

Wohnungspolitik hat immer auch eine gemeindeentwicklungspolitische Dimension. Generelles Ziel gemeindlicher Wohnungspolitik ist es, allen Einwohnern ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Diesem Auftrag trägt die gemeindliche Wohnungspolitik Rechnung.

Im Mittelpunkt unserer kommunalen Wohnversorgungsstrategien stehen der Erhalt preiswerten Wohnraums und die Förderung des Baus von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Dabei entscheidet die Gemeinde eigenverantwortlich darüber, wie sie die Aufgabe erfüllen will.

Gemeindliche Wohnungen sollen zu einem angemessenen Preis zur Verfügung gestellt werden. Wenn ausreichender Wohnraum zu angemessenen Preisen fehlt, wächst die Gefahr sozialer Spannungen. Für die Menschen, die ihr Dasein am Existenzminimum fristen, birgt das Fehlen bezahlbaren Wohnraums die Gefahr, in die Obdachlosigkeit abzurutschen.

Die Wohnung ist Grundvoraussetzung für die Teilhabe am Leben in der Stadt und in der Gemeinde. Wer keine Wohnung hat, findet keine Arbeitsstelle, kann kein Konto eröffnen und keine Güter für die eigene Versorgung lagern.

Über den Regiebetrieb „Wohnungswirtschaft“ hat unsere Gemeinde die Einflussmöglichkeit auf Schaffung und Erhaltung preiswerten Wohnraums, sozialverträglicher Modernisierung und der Sicherung des sozialen Umfelds. Kommunale Wohnungsunternehmen unterfallen generell den kommunalrechtlichen Beschränkungen, insbesondere der gemeindlichen Kontrolle; dienen aber nicht in erster Linie wirtschaftlichen Interessen.

Die Gemeinden können so auf den Wohnungsmarkt steuernd Einfluss nehmen und zu einer Dämpfung der Mietzinsen beitragen.

Und diesem Ziel trägt der beabsichtigte Beschluss Rechnung.

Die Entscheidung des umzulegenden Prozentsatzes der Modernisierung liegt im freien Ermessen der Gemeindevertretung. Hier sind jedoch 8% und damit der ab 01.01.2019 mögliche Höchstprozentsatz gemäß Mietrechtsanpassungsgesetz vorgeschlagen.

Um jedoch preiswerten Wohnraum zu erhalten und die Modernisierung sozialverträglich zu gestalten, hat der Finanzausschuss eine Kappungsgrenze bei 6,50 €/m<sup>2</sup> empfohlen. Dies ist auch sachgerecht, denn es handelt sich um Wohnungen, die in Plattenbauweise in den 70zigern Jahren errichtet wurden.

Laut Mietspiegel beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine 60m<sup>2</sup> Wohnung 2018 in Deutschland 7,59 €, in Mecklenburg-Vorpommern 5,99 €/m<sup>2</sup>, in Rostock 4,73 - 5,41€/m<sup>2</sup> (qualifizierter Mietspiegel) sowie in Ribnitz-Damgarten 5,64€/m<sup>2</sup>. In den übrigen Wohnungen im Ostseering ca. 5,20 €/m<sup>2</sup>.

Damit liegt die beabsichtigte Kappungsgrenze über diesen durchschnittlichen Nettokaltmieten.

Im Übrigen erfolgt die Vergabe der gemeindeeigenen Wohnungen nach festgesetzten Kriterien, wobei das erste Kriterium die Sicherung bezahlbaren Wohnraums für die ALG II Empfänger und Bürger mit geringem Einkommen (aus Graal-Müritz) ist.

Der beabsichtigte Beschluss:

*Die Gemeindevertretung beschließt eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8 %, %, jedoch maximal bis zu einem Mietzins von 6,50 € je m<sup>2</sup> Kaltmiete.*

ist zulässig.

Trotzdem empfiehlt die Verwaltung die Kappungsgrenze aus dem Beschluss zu streichen und den Beschluss wie folgt zu fassen:

*Die Gemeindevertretung beschließt eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8 %. Nach Abschluss der Maßnahme ist -vor Kostenumlage auf die Mieter- eine Aufstellung je Wohnung vorzulegen aus der die nach Umlage der Modernisierungskosten ergebene Nettokaltmiete ersichtlich ist. Danach wird über eine mögliche Kappungsgrenze entschieden.*

Dr. Benita Chelvier

Bürgermeisterin