

V o r l a g e
zur Sitzung des Ausschusses für
Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen
am 19.09.2019

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 Badmodernisierung werden seitens der GHV, als zuständiger Hausverwalter, pro Wohneinheit auf 7.000,00 EUR geschätzt. Diese Kosten beziehen sich nur auf den Teil der Badsanierungen und nicht auf die eigentliche Strangsanierung selbst. Bei der Badsanierung ist der Teil, der durch die Strangsanierung sowieso betroffen ist, nicht umlagefähig. Sodass von den 7.000,00 EUR lediglich 6.000,00 EUR für eine Umlage in Ansatz gebracht werden können. Die Kosten der eigentlichen Strangsanierung sind hier nicht aufgeführt, da diese nicht umlagefähig sind.

Die betroffenen Wohneinheiten gliedern sich wie folgt auf:

Wo?	Gesamt
Ostseering 6	12
Ostseering 7	17
Ostseering 8	12
Ostseering 9	7
Ostseering 17	7
Ostseering 18	3
Ostseering 19	8
Ostseering 20	9
Gesamt	75

Zusammengefasst nach Abschnitten:

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

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
Gesamt	75		450.000,00 EUR

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 Modernisierungsumlage in Höhe von maximal 8% (alt 11%) zu erheben.

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

Modernisierungsumlage in Höhe von 8 %:

Wo?	Gesamtanzahl betroffener Bäder	Kostenschätzung in EUR	Modernisierungsumlage pro Jahr in EUR	Modernisierungsumlage pro Monat in EUR	Modernisierungsumlage 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
Gesamt	75	450.000,00	36.000,00	3.000,00	160,00

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 13.08.2018 die Umlage in Höhe von 8 % empfohlen, gleichzeitig aber eine Grenze von 6,50 € pro m² Kaltmiete festgesetzt.

Zu B)

Der **Anlage 1** kann entnommen werden, dass diese Kappung lediglich bei 3 Wohnungen greifen würde, wobei eine Wohnung bereits einen Mietzins von 6,70 € pro m² besitzt. Folglich könnte diese 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 nach derzeitiger Schätzung nicht greifen. Die Verwaltung hatte zur Sitzung der Gemeindevertretung einen Gegenvorschlag erarbeitet, der Kostensteigerungen der Maßnahme abfangen würde. Hier wurde die Verweisung in den Finanz- und Sozialausschuss beschlossen.

Da absehbar ist, dass die Kosten der Maßnahme steigen werden und eine somit eine exakte Berechnung der Auswirkungen auf die einzelnen Wohnungen nicht möglich ist, hat die Verwaltung abschließend empfohlen, dass eine Umlage von 8 % erhoben werden soll und nach Abschluss des 1. Bauabschnittes eine Überprüfung der Umlagen, anhand der tatsächlichen Werte erfolgen sollte. Der Finanzausschuss konnte sich diesem Vorschlag anschließen, empfiehlt aber weiterhin die Kappungsgrenze von 6,50 € pro m² Kaltmiete aufrecht zu erhalten.

In der **Anlage 1** ist ersichtlich, wie sich die Mieten verändern können. Allerdings können hier auch die Kosten der Umlage sowie die Anzahl der zu sanierenden Bäder variieren. Bei Bädern mit einem gewissen Sanierungsstand könnte keine Umlage, bzw. keine Umlage in voller Höhe mehr erfolgen. Diese Übersicht dient vorerst also nur als Orientierung zur Mietentwicklung.

In der **Anlage 2** ist die Sozialverträglichkeit des Höchstsatzes von 6,50 € pro m² Kaltmiete dargestellt. Hier werden die Werte aus dem Bereich des Ostseeringes mit den anerkannten Kosten der Unterkunft des Landkreises Rostock abgeglichen.

Hier wird die Bruttokaltmiete herangezogen. Dies bedeutet, dass die Nettokaltmiete durch die kalten Nebenkosten (exklusive Heiz- und Warmwasserkosten) ergänzt wird. Hier ist erkennbar, dass die Bruttokaltmiete dann unter den Werten liegt, die der Landkreis anerkennt.

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.

Eine solche Kappungsgrenze ist folglich nicht zwingend notwendig, um die Sozialverträglichkeit der Mieten zu rechtfertigen, der Finanzausschuss argumentierte hier aber auch, dass ebenfalls niedrige Einkommen und Renten berücksichtigt werden müssten.

Durch eine solche Kappungsgrenze kann die Modernisierungsumlage, auch bei erheblicher Kostensteigerung, nicht zu unverhältnismäßig hohen Mieten führen. Über die endgültigen Auswirkungen wird nach Abschluss der Maßnahme informiert werden.

Zu C)
entfällt

Zu D)
entfällt

Zu E)
Beschlussvorschlag

1. Der Sozialausschuss empfiehlt eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8%, jedoch maximal bis zu einem Mietzins von 6,50 € je m² Kaltmiete. Nach Endabrechnung ist über die einzelnen Auswirkungen zu informieren und ggfs. nochmals zu beraten.

Tilo Wollbrecht
SGL Kämmerei

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7
Davon anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

Stefan Lehmann
Vorsitzender

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin