

00SV/23/010

Beschlussvorlage
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Bestätigung zur Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister <i>Bearbeitung:</i> Tilo Lorenz	<i>Datum</i> 03.02.2023 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	06.03.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Entscheidung)	21.03.2023	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	29.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Burg Stargard bestätigt die Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH und beauftragt den Bürgermeister als Vertreter der Gesellschaft, die Umsetzung der einzelnen Punkte (Protokollauszug siehe Anlage) gegenüber der Geschäftsführung anzuweisen.

Die Stadtvertretung beschließt weiterhin, dass die Geschäftsführung, in Abstimmung mit dem Gesellschafter sowie nach Einvernehmensherstellung mit dem Aufsichtsrat, befugt ist, nötige Mietanpassungen entsprechend Gesellschaftszweck, Marktlage und zur Sicherung der Liquidität eigenständig vorzunehmen.

Sachverhalt

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung vom 30.01.2023 wurden zu grundlegenden Fragen für die Gesellschaft folgende Empfehlungen beschlossen:

1. Die Gesellschaft soll weiterhin ihren eigentlichen Zweck für die Stadt Burg Stargard erfüllen. Bis auf das Objekt Bauhof 8, wird zunächst empfohlen, keine weiteren Objekte proaktiv zu veräußern. Sollte es jedoch vereinzelt Anfragen geben, wird der Aufsichtsrat nach Abwägung der Vor- und Nachteile, eine konkrete Befassung vornehmen sowie damit einhergehend eine Empfehlung aussprechen.
2. Hinsichtlich der Investitionsbedarfe/-vorhaben spricht sich der Aufsichtsrat dafür aus, dass zunächst die Strangsanierungen im Objekt Sabeler Weg 16-18 vorgenommen werden sollen, da hier der dringendste Sanierungsbedarf

besteht. Die Umgestaltung der Außenanlagen in der Gartenstraße muss dementsprechend noch etwas aufgeschoben werden, da der Gesellschaft hier für die nötigen Eigenmittel fehlen.

3. Zur Verbesserung der Liquidität und insbesondere auch in Anbetracht der allgemeinen Kostenentwicklungen, schlägt der Aufsichtsrat eine allgemeine Anpassung der Kaltmieten auf eine durchschnittliche Zielmietsrate von 4,90 € - 5,10 € je Quadratmeter vor. Die soll vor allem dem Umstand Rechnung tragen, dass der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen (zum Beispiel Fassadenreinigung) nach wie vor hoch und mit den laufenden Mieterlösen nicht zu decken ist. Darüber hinaus sollen damit Ungleichheiten behoben werden, die die zwischen alten und neueren Verträgen mittlerweile nicht unerheblich sind. Zur Abfederung besonderer Härten, schlägt der Aufsichtsrat eine Kappung von 25 € pro Monat vor.

Darüber hinaus wird verwaltungsseitig empfohlen, die Geschäftsführung zur regelmäßigen Überprüfung und (sofern erforderlich) Anpassung der Mieten zu beauftragen, damit die Gesellschaft auch dauerhaft in der Lage ist seinen Unterhaltungspflichten nachzukommen und auch nötige Investitionsmaßnahmen vorzunehmen.

Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassung MV

Finanzielle Auswirkungen

Keine (für die Stadt) - Mehreinnahmen für die Wohnungsgesellschaft von ca. 4000 € pro Monat

Anlage/n

1	Protokollauszug Wowi AR 30.01.2023 (öffentlich)
---	---

Protokollauszug

über die 60. Sitzung des Aufsichtsrates am 30.01.2023

Ort: Stadtverwaltung Burg Stargard, Beratungsraum, Mühlenstraße 30

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 19:40 Uhr

Teilnehmer: Anwesenheitsliste – siehe Anlage
Protokollführerin – Frau Christmann, Prokuristin, Neuwoba

TOP 5 - Beschlussempfehlungen für die Stadtvertretung

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter folgende Beschlüsse:

a) Veräußerung von Objekten der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

Zur Verbesserung der Liquidität der Gesellschaft und um Investitionen im Bestand vornehmen zu können, empfiehlt der Aufsichtsrat die Veräußerung von folgenden Objekten:

Bauhof 8 in 17094 Burg Stargard mit 5 Wohnungen.

Abstimmungsergebnis: (Herr Frehse befindet sich nicht im Versammlungsraum und stimmt nicht mit)

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Der Beschluss ist gefasst.

Weitere Objekte der Gesellschaft sind verkaufsbereit. Eine Zusage zum Verkauf wird vom Aufsichtsrat jedoch noch nicht ausgesprochen. Soweit Kaufanträge eingehen, sollen wirtschaftliche Betrachtungen durch den Verwalter und den Geschäftsführer vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: (Herr Frehse befindet sich nicht im Versammlungsraum und stimmt nicht mit)

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Der Beschluss ist gefasst.

b) Vorschlag zur Mieterhöhung

Beschlussvorschlag:

Es ist möglich, die Mieten bis zur örtüblichen Vergleichsmiete gem. §§ 558 ff BGB zu erhöhen. Da Burg Stargard über keinen Mietspiegel verfügt, kämen als Begründungsmittel für eine Mietanpassung entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen in Frage. Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter die Vornahme der Mietanpassungen gemäß Variante: 3 mit Kappung des maximalen Erhöhungsbetrages auf 25 €/Monat. Bei der Neuvermietung ist ein 10%iger Aufschlag bezogen auf die Zielmiete zu vereinbaren, soweit es der Markt zulässt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 1

Der Beschluss ist gefasst.

Die Neuwoba erhält nach Zustimmung durch die Stadtvertretung eine Information, um die Mieterhöhung durchsetzen zu können.

c) Reihenfolge der Abarbeitung der Prioritätenliste

Herr Mattis stellt klar, dass es nur um grundsätzliche Regelungen geht. Sollten Investitionen vorher notwendig sein, dann müssten andere Maßnahmen zurückgestellt werden. Soweit der Sabeler Weg 16-18 nicht verkauft wird, hat er Priorität.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind grundsätzlich mit der Prioritätenliste einverstanden.

Stefan Philipp
Aufsichtsratsvorsitzender


Uta Christmann
Protokollführerin