

00SV/24/019

Beschlussvorlage
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Bereitstellung lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum in Burg Stargard (Antrag Fraktion DIE LINKE)

<i>Organisationseinheit:</i> Hauptamt <i>Bearbeitung:</i> Dörte Stiegler	<i>Datum</i> 28.02.2024 <i>Einreicher:</i> Fraktion Die Linke Herr Pilke
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	18.03.2024	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Soziales (Vorberatung)	19.03.2024	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	20.03.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	09.04.2024	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	24.04.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, den wirtschaftlichen Stand und die Perspektiven der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH zu analysieren. Dabei sollten die nächsten fünf Jahre berücksichtigt werden (Termin: 3.SVV 2024). Weiterhin sollten ausgehend von der Analyse beschlussfähige Maßnahmen für ein lebenswertes und kostengünstiges Wohnumfeld vorgeschlagen werden (Termin: 4. SVV 2024).

Sachverhalt

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH der Stadt Burg Stargard ist ein funktionierendes Unternehmen. Für umfangreichere Sanierungsmaßnahmen sind die Mittel jedoch begrenzt. Langfristig ist ein Sanierungstau zu befürchten. Der Auftrag der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH könnte gefährdet sein.

Abstimmungsergebnisse:

Ausschuss	Ja	Nein	Enthaltung
FA	6	1	1
WiFö	5	0	1
SEA	1	0	6
HA	2	6	2

Rechtliche Grundlagen

Finanzielle Auswirkungen

Prüfauftrag ggf. Gutachterkosten

Anlage/n

1	Fraktionsantrag zur Wohnungsgesellschaft (öffentlich)
---	---

2	Anlage zum Fraktionsantrag (öffentlich)
---	---

Antrag entsprechend § 23 Abs. 4 KV M-V sowie § 8 der Geschäftsordnung Burg Stargard

Betreff	Bereitstellung lebenswerten und bezahlbaren Wohnraums in Burg Stargard
Beratungsfolge	FA
	WKS
	SEA
	HA
	SVV
Status	Öffentlich HA nichtöffentlich
Beschlussvorschlag	Die Stadtvertretung beschließt: 1. Die Verwaltung wird beauftragt, den wirtschaftlichen Stand und die Perspektiven der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH zu analysieren. Dabei sollten die nächsten fünf Jahre berücksichtigt werden. (Termin 3. SVV 2024) 2. Ausgehend von der Analyse sollten beschlussfähige Maßnahmen für eine lebenswertes und kostengünstiges Wohnumfeld vorgeschlagen werden. (Termin 4. SVV 2024)
Sachdarstellung	Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH der Stadt Burg Stargard ist ein funktionierendes Unternehmen. Für umfangreichere Sanierungsmaßnahmen sind jedoch die Mittel begrenzt. Langfristig ist ein Sanierungsstau zu befürchten. Der Auftrag der Wohnungswirtschaftsgesellschaft könnte gefährdet sein. Anlage
Finanzierungsvorschlag	Prüfauftrag ggf. Gutachterkosten
Rechtsgrundlagen	

Burg Stargard, den 27.02.2024

gez.

Wolfhard Pilke

Gedanken zur Entwicklung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH in Burg Stargard

In den vergangenen zwei Jahren konnte die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH alle vorhandenen Wohnungen vermieten und Leerstand vermeiden, alle Kosten decken, notwendige Reparaturen ausführen, und jährlich Gewinn erwirtschaften.

Sanierungen können trotzdem nicht in erforderlichem Maße durchgeführt werden. Renovierungen, die erforderlich wären (z.B. Treppenhäuser, Außenfassaden u.ä) können wegen fehlender finanzieller Mittel jedoch nicht durchgeführt werden.

Derzeitig gibt es nur zwei Wege, die Einnahmen zu erhöhen:

1. Mieteinnahmen durch Mieterhöhungen oder Mietanpassungen bei Neuvermietung erhöhen.
2. Verkauf von Bestandsimmobilien

Kernfrage:

Wie müssen die Mieten in den nächsten Jahren erhöht werden, um steigende Kosten und notwendige Sanierungen zu sichern ?

Was könnte ein privater Investor tun ?

1. gesetzlich mögliche Mieterhöhungen ausnutzen
2. Neuvermietung zu Marktpreisen
3. Blöcke entmieten, sanieren und Neuvermietung zu Marktpreisen

Was können wir tun ?

1. Ein Verkauf der Gesellschaft stellt den Zweck der Gesellschaft in Frage. und Letztendlich könnten Stadtvertretung und Stadtverwaltung bei der Bereitstellung eines angemessenen, preisgünstigen und lebenswerten Wohnumfelds eingeschränkt werden.
2. Kosten sparen
Die Verwaltung sollte prüfen, ob durch eine Neuausschreibung der Verwaltungsleistungen Kosten gespart werden können. Ziel könnte sein, eingesparte Kosten für den Ausbau der Geschäftsführung und Verwaltung der Gesellschaft zu nutzen, sowie Synergieeffekte zu heben.

3. Die Verwaltung sollte prüfen, ob Wohnungsneubau in Regie der Wohnungswirtschaftsgesellschaft möglich und zweckmäßig ist.
 1. Neubau von Mehrfamilienhäusern als sozialer Wohnungsbau
 2. Bebauung von leerstehenden Grundstücken in der Innenstadt mit Miet- und Eigentumswohnungen durch die Wohnungswirtschaftsgesellschaft. Dazu müssen natürlich vorher Eigentumsverhältnisse und Kosten ermittelt werden

Persönlicher Einschub:

Ein Gespräch mit wandernden Touristen vor der Haustür:

Schöne Burg, schönes Städtchen aber viel verfallender Leerstand.

4. Die Verwaltung sollte prüfen, ob die Umwandlung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft in eine oder mehrere Genossenschaften sinnvoll ist.
 1. Für den Neubau von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern könnte die Organisation in einer Baugenossenschaft zweckmäßig sein.
 2. Die Mitwirkung der Mieter bei Entscheidungen und Eigenleistungen wäre besser möglich.
5. Nicht zuletzt sollten auch Erfordernisse der Wärmeplanung ins Auge gefasst werden.
6. Vielleicht ist auch der Zugriff auf Fördermittel möglich.

Burg Stargard, den 27.02.2024

gez.

Wolfhard Pilke