

V O R L A G E
zur Sitzung des Finanzausschusses am 21.01.2020

Strangsanierung/Modernisierungsmaßnahmen im Ostseering Nr. 6-7

Hier: Auswirkungen der Modernisierungsumlage auf die Miete

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

Zu A):

Seitens der GHV Gesellschaft für Haus-, Grundstücks- und Vermögensverwaltung mbH wurden die Modernisierungsumlage je Wohnung für den ersten Bauabschnitt ermittelt.

In einer Übersicht wurde die entsprechende Entwicklung der Mieten dargestellt. Eine Anpassung der Miete erfolgt für die grün hinterlegten Wohnungen. Bei den gelb hinterlegten Wohnungen fehlt noch die Ermittlung der Umlagehöhe. Sollte hier aber der Höchstsatz von 29,00 € angesetzt werden beliefen sich Nettokaltmieten pro m² auf 4,69 €; 5,23 € und 5,35 €. Aus der Übersicht der GHV geht weiterhin hervor, dass keine Wohnung eine Nettokaltmiete über 6,50 € erreicht. Die 4 Wohnungen, die bereits eine Nettokaltmiete von 6,50 € haben, sind von der Modernisierungsumlage nicht betroffen. Diese wurden Ende 2018, Anfang 2019 komplett saniert. In diesen Wohnungen wurde dann lediglich die Strangsanierung umgesetzt und keine umlagefähige Badmodernisierung. Die höchste Nettokaltmiete pro m², die durch die Modernisierung beeinflusst ist, beläuft sich nun auf 5,91 €. Hier muss allerdings erwähnt werden, dass hier alte monatliche Modernisierungsumlagen i.H.v. 55,64 € (1,19 €/m²) bestehen und die Badmodernisierung lediglich mit 7,90 € pro Monat (0,17 €/m²a) veranschlagt worden ist.

Die höchste veranschlagte Modernisierungsumlage im Zuge der Badmodernisierungen durch die Strangsanierung beläuft sich in diesem Abschnitt auf 29,00 € pro Monat. Dies ergibt je nach Wohnung einen Wert von 0,50 € bis 0,62 € pro m². Dieser Wert liegt auch deutlich unterhalb der angekündigten monatlichen Mietsteigerung von 40 – 45 €. Die unterschiedlichen Höhen der Modernisierungsumlagen hängt mit den umlagefähigen Leistungen zusammen, die sich je Wohnung unterscheiden können (Umstieg Wanne auf Dusche, lediglich Erneuerung Fliesen, Erneuerung Badtür, o.ä.).

zu B):

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 28.11.2019 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Gemeindevertretung beschließt eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8%. Nach Abschluss der Maßnahmen 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 oder eine mögliche Reduzierung der Modernisierungsumlage entschieden.“

Aus Sicht der Verwaltung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf, da die Nettokaltmieten pro m², nach Umlage der Modernisierungskosten unter der, vom Finanzausschuss vorgeschlagenen, Kappungsgrenze von 6,50 € liegen.

Zu C):

Entfällt

Zu D):
Entfällt

Zu E): Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss nimmt die neuen Nettokaltmieten für den Ostseering 6 und 7 zur Kenntnis.

Tilo Wollbrecht
SGL Kämmerei

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin