

Beschlussvorlage

EGem Stadt Tangerhütte
Bürgermeister

Vorlage Nr.: BV 0298/2025

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen:	Amt für Verwaltungssteuerung	Datum:	28.07.2025
Bearbeiter:	Kathleen Altmann	Wahlperiode	2024 - 2029

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja Nein Enthaltung
Stadtrat	01.10.2025	beschlossen	20 1 2
	Widerspruch vom Bürgermeister		
Stadtrat	10.12.2025	beschlossen	21 5 2

Betreff: Antrag WG Lüderitz - Instandhaltungsrücklage SWG

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Verwaltungsvertrag mit Herrn Wetzig ist im §3 Satz 4 wie folgt zu konkretisieren und zu ändern:

" Die Bauunterstützungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) ist durch den Verwalter, hier Herrn Wetzig , anzulegen. Diese Anlage wird aus den erwirtschafteten Jahresüberschüssen der Mieten des Immobilienvertrages der Dörfer zum jeweiligen Jahresende gebildet und nicht in den Haushalt der Einheitsgemeinde überführt.

Darüber hat der Verwalter jährlich zu informieren."

Finanzielle Auswirkungen

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt			Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)	
	☐	Ja	☒ x		Nein
	Jahr 2025				
? EUR	Produkt-Konto:				
ggf. Stellungnahme Kämmerei					

Anlagen: Antrag der WG Lüderitz, Abrechnung SWG 2024, Rechtseinschätzung, HVV mit Änderungen

Andreas Brohm
Bürgermeister

Siegel

Begründung:

Wie ich erfahren musste, unterliegt der Verwalter der Haushaltssperre und kann keine Renovierungen vor Neuvermietungen oder notwendige Reparaturen pflichtgemäß lt. Verwaltervertrag durchführen. Dieser Zustand führt zwangsläufig zu Leerstand und Mieteinnahmenverlust. Dafür sind Frau Altmann und Herr Brohm verantwortlich und erschwert eine sachgerechte Mieterverwaltung. Letztes Beispiel: In Weissewarthe kann eine Wohnung nicht vermietet werden, weil seit 10 Jahren unbewohnt aber jetzt gebraucht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ausrufen der Haushaltssperre erfolgte über alle Haushaltsansätze des Haushaltsplanes 2025. Auch das Produkt 11172 Wohnungsverwaltung obliegt den Regularien des Kommunalrechts und damit auch der Bewirtschaftung während einer Haushaltssperre.

Es handelt sich hier um den kommunalen Wohnungsbestand, welcher nicht Eigentum der SWG ist. Hier handelt die SWG als Hausverwalter im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages und nicht aus dem Eigentum der Gesellschaft heraus über den Geschäftsführervertrag. Das zur Verfügung stehende Budget wird über die Haushaltssatzung durch Stadtratsbeschluss verfügt. Dies wird auch in einer Beratung durch einen Rechtsanwalt der SWG herausgearbeitet. Dieser empfahl den bestehenden Hausverwaltervertrag zu konkretisieren um ggf. unabhängig vom kommunalen Haushalt zu werden.

Die in der Begründung getroffene Aussage „*kann keine Renovierungen vor Neuvermietungen oder notwendige Reparaturen pflichtgemäß lt. Verwaltervertrag durchführen*“ ist so nicht korrekt.

Auch der Hausverwalter ist im Rahmen der Haushaltsumsetzung (Verfügung über das ihm anvertraute Budget) an die Regularien des kommunalen Rechts gebunden und benötigt für Budgetverfügungen eine Genehmigung, die über einen Antrag nach § 27 KomHVO für notwendige Maßnahmen zu stellen wäre. Diese sind dann gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch den Bürgermeister zu genehmigen oder abzulehnen. Das dazugehörige Verfahren mit entsprechenden Verfahrenserleichterungen für vertraglich vorgesehene Reparaturen wurden in einem Gespräch am 16.05.2025 erörtert.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die kumulierten Zahlen des Haushaltsjahres 2024 aufzeigen, dass lediglich rund 7.000 € Nettoertrag aus der Wohnungswirtschaft zum Ende des Haushaltsjahres noch vorhanden waren. Darüber informierten wir in der FreitagsInfo 16_2025. Mit der Haushaltssatzung wurden 106.000 € Budget für Instandhaltung übertragen (lt. Beschluss des Stadtrates 9 € pro qm). Verausgabt wurden 228.498,13 € und damit mehr als doppelt so viel wie veranschlagt.