

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 21.03.2023

Dezernat: I / Büro der  
Stadtvertretung  
Bearbeiter/in: Herr Nemitz  
Telefon: 545-1021

## Informationsvorlage Drucksache Nr.

00573/2022/B

**öffentlich**

## Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

## Betreff

Berichts Antrag | städtischer Wohnraum

## Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt das Ergebnis zur Kenntnis.

## Begründung

Die Stadtvertretung hat in ihrer 27. Sitzung am 12.09.2022 unter TOP 40.2 zur Drucksache 00573/2022 Folgendes beschlossen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Stadtvertretung bis zur Sitzung am 07. November 2022 einen Bericht über den städtischen Wohnraum vorzulegen.

Der Bericht soll folgende Fragen beantworten:

- 1) Wieviel Mietwohnraum besteht insgesamt in der Landeshauptstadt Schwerin, aufgeschlüsselt nach Wohneinheiten und Gesamtwohnfläche.  
  
Wieviel Mietwohnraum befindet sich davon in kommunaler Trägerschaft bzw. in privater Hand?
- 2) Wieviel Wohneinheiten stehen derzeit leer, aufgeschlüsselt nach 1-, 2-, 3- und ab 4-Raumwohnungen und nach Wohnraumfläche (bis 45 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> und mehr als 75 m<sup>2</sup>).  
  
Wie viele der leerstehenden Wohneinheiten davon befinden sich in kommunaler Trägerschaft?

- 3) Wieviel Wohnraum bis zu einem maximalen Mietpreis nach derzeitigem KdU-Satz besteht in der Landeshauptstadt Schwerin, wieviel ist davon leerstehend, aufgeschlüsselt nach 1-, 2-, 3- und ab 4-Raumwohnungen und nach Wohnraumfläche (bis 45 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> und mehr als 75 m<sup>2</sup>).

**Hierzu wird mitgeteilt:**

Die Wohnraumdaten der Landeshauptstadt Schwerin werden im jährlichen Turnus aufgeschlüsselt nach Wohneinheiten und Wohnfläche veröffentlicht:

Wohnen zum Stichtag 31.12.2022		13004 Schwerin	
abs.	in %	abs.	in %
Gebäude insgesamt	<i>Anteil an Stadt gesamt</i>	14.360	100,00
Gebäude mit einer Wohnung	<i>Anteil im Stadtteil</i>	7.578	52,77
Gebäude mit 2 Wohnungen	<i>Anteil im Stadtteil</i>	915	6,37
Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen	<i>Anteil im Stadtteil</i>	5.867	40,86
Wohnungen insgesamt	<i>Anteil an Stadt gesamt</i>	58.259	100,00
dar. leerstehende Wohnungen	<i>Leerstandsquote</i>	3.908	6,71
dav. Wohnungen unter 45qm	<i>Anteil im Stadtteil</i>	8.839	15,17
Wohnungen 45 bis unter 60qm	<i>Anteil im Stadtteil</i>	19.074	32,74
Wohnungen 60 bis unter 75qm	<i>Anteil im Stadtteil</i>	12.753	21,89
Wohnungen 75 bis unter 90qm	<i>Anteil im Stadtteil</i>	5.647	9,69
Wohnungen 90 bis unter 120qm	<i>Anteil im Stadtteil</i>	6.966	11,96
Wohnungen 120qm und mehr	<i>Anteil im Stadtteil</i>	4.980	8,55
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung		69,90	-
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner		38,40	-

Quelle: Ortsteilbezogene Statistik 31.12.2022 (Kommunale Statistikstelle Schwerin)

Die Daten werden in der ortsteilbezogenen Statistik auf der Internetseite der Landeshauptstadt Schwerin publiziert:

<https://www.schwerin.de/kultur-tourismus/Information/stadtportrait/zahlen-und-fakten/>

Die größten Schweriner Wohnungsgesellschaften haben aktuell (Stand: März 2023) insgesamt 7.353 KdU-fähige Wohnungen zum aktuellen KdU-Satz von 5,28 € / m<sup>2</sup> (kalt) in ihrem Bestand. Davon sind momentan 101 Wohnungen frei zur Vermietung. Informationen zu privat vermieteten Wohnungen oder anderer Wohnungsgesellschaften liegen nicht vor.

KdU-fähiger Wohnraum (WGS, SWG, TAG, Neue Lübecker)			
Größe	Kaltmiete	Zahl der Wohnungen <i>gesamt</i>	Zahl der Wohnungen <i>aktuell frei zur Vermietung</i>
bis 45 m <sup>2</sup>	bis 237,60 €	1593	16
46 – 60 m <sup>2</sup>	bis 316,80 €	3760	52
61 – 75 m <sup>2</sup>	bis 396,00 €	1572	28
76 – 90 m <sup>2</sup>	bis 475,20 €	130	2
91 – 105 m <sup>2</sup>	bis 554,40 €	38	0
106 – 120 m <sup>2</sup>	bis 633,60 €	260	3

Quelle: WGS, SWG, TAG, Neue Lübecker im März 2023.

Bei der Betrachtung der Thematik sind jedoch auch die neuesten Änderungen des § 35 SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung vom 16.12.2022 zu beachten:

- In einer 12-monatigen Karenzzeit werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung anerkannt.
- Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist nun die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (=Bruttowarmmiete) zulässig.

Des Weiteren besteht für die Richtlinie zur Bestimmung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung seit dem 01.01.2023 eine Neuregelung in Bezug auf die Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung, wonach nun auch nach vorhandener Heizarten unterschieden wird.

Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen und des sich im Wandel befindlichen Wohnungsmarktes plant die Landeshauptstadt Schwerin eine Neuberechnung des KdU-Satzes auf Grundlage des neuen Mietspiegels 2022/2023.

Der Berichtsantrag ist somit umgesetzt.

#### **über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

#### **Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

#### **Anlagen:**

keine

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister