Stadtvertretung
der Landeshauptstadt
Schwerin

Datum:	2007-02-08

Antragsteller:	Fraktionen/Stadtvertreter/ Ortsbeiräte
Bearbeiter:	SPD-Fraktion
Telefon:	

Antrag
Drucksache Nr.

01497/2007

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

Betreff

Bericht: Auswirkungen eines teilweise oder gänzlichen Verkaufes der WGS

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum 9. März 2007 folgende Fragen zu einem möglichen Teil- bzw. gänzlichen Verkauf der WGS-Wohnungen schriftlich zu beantworten:

1. Die aktuelle Situation der WGS

1.1. Wie ist das Unternehmenssicherungskonzept (USK) der WGS aus dem Jahr 2003 bislang umgesetzt worden?
1.2. Wie hoch ist die aktuelle Belegungsrate der Wohnungen der WGS?
1.3. Wie hoch ist der aktuelle Leerstand?
1.4. Wie hoch ist der aktuelle Sanierungsbedarf und in welchem Umfang kann die WGS ihn befriedigen?
1.5. Welchen Beitrag leistet die WGS zur Stadtentwicklung?
1.6. Wie hoch sind die Mieten der WGS-Wohnungen im Vergleich zum Gesamtwohnungsmarkt in Schwerin?
1.7. Ist damit zu rechnen, dass bei einem teilweise oder vollständigen Verkauf der WGS das örtliche Sponsoring wegfällt?
1.8. Wie wirkt sich ein Teilverkauf (z.B. 5000 WE) bzw. gänzlicher Verkauf auf die wirtschaftliche Entwicklung der WGS und den weiteren Fortbestand der WGS aus?
1.9. Gibt es Liegenschaften, die nicht mitverkauft werden und was passiert mit diesen (z.B. Jagdschloss Friedrichstal, Hamburger Allee 120 etc.)?
1.10. Wann wird die WGS im Rahmen der Umsetzung des USK wieder Gewerbesteuer an die Landeshauptstadt zahlen?
1.11. Wird derzeit ein kostendeckender Mietpreis erhoben, der der finanziellen Situation der WGS entspricht?
1.12. In welchem Zeitraum soll das bestehende Defizit abgebaut werden?
1.13. Inwieweit wird für den öffentlich geförderten Wohnraum der WGS eine

Beschlussvorschlag

Fehlbelegungsabgabe für besserverdienende Mieter erhoben?

1.14. Inwieweit orientiert sich die Fehlbelegungsabgabe an vergleichbaren Städten?
1.15. Wie hoch ist der prozentuale Wohnungsbestand der WGS im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand der Stadt?
1.16. Welche betriebswirtschaftlichen Risiken birgt die WGS?
1.17. Welchen Wert hat der Wohnungsbestand der WGS?
1.18. Wie hoch belaufen sich die Sachwerte der WGS in Mio €?
1.19. In welcher Höhe konnten Rücklagen bezogen auf das Anlagevermögen der WGS in den letzten Jahren erwirtschaftet werden?
1.20. Reichen die Rückstellungen aus, um erforderliche Modernisierungen und den Erhalt des Anlagevermögens sicherzustellen?
1.21. Ist in den letzten Jahren eine Kapitalstockentwertung eingetreten? Wenn ja, durch welche Entwicklungen?

2. Das Interessenbekundungsverfahren

2.1. In welchem Umfang sollen Wohnungen verkauft werden?
2.2. Gibt es Vorgaben, welche Wohnungen/Grundstücke verkauft werden sollen?
2.3. Welche Stadtbereiche sind ggf. besonders betroffen?
2.4. Ist ggf. mit wesentlichen Veränderungen von Verkaufsfaktoren in der Phase nach einer möglichen Grundsatzentscheidung zu rechnen?
2.5. Was kostet ein mögliches Verkaufsverfahren, welche Kosten sind jetzt bereits aufgelaufen?
2.6. Welche Aussagen können gegenwärtig zum Stand des Interessenbekundungsverfahrens getroffen werden, insbesondere über die Investoren und den möglichen Verkaufserlös?
2.7. Welcher Wohnungsquerschnitt der WGS ist dem Interessenbekundungsverfahren zu Grunde gelegt worden?
2.8. Wie weitgehend sind die Kenntnisse der möglichen Investoren im Rahmen des jetzigen indikativen Verfahrens?

3. Die Auswirkungen eines Verkaufes der WGS auf den städtischen Haushalt

3.1. Wie stellt sich die aktuelle Finanzsituation der Stadt Schwerin dar?
3.2. Inwieweit wird durch den Verkauf der gesamten Geschäftsanteile der WGS das strukturelle Defizit der Landeshauptstadt Schwerin beseitigt bzw. verringert
3.3. Welchen Effekt sollte ein Teilverkauf haben?
3.4. Wie hoch würde eine Zinsentlastung im städtischen Haushalt ausfallen?
3.5. In welchem Umfang hat die Stadt Bürgschaften für die WGS übernommen und welcher finanzielle Spielraum ergibt sich bei einem Wegfall der Bürgschaften?
3.6. Wird der Verkaufserlös ausschließlich zur Schuldentilgung eingesetzt?
3.7. Mit welchen Risiken muss für den städtischen Haushalt gerechnet werden, wenn das USK der WGS z.B. durch eine negative Zinsentwicklung nicht planmäßig umgesetzt werden kann?
3.8. Welche Vorteile ergeben sich durch eine Privatisierung für die Stadt bzw. für den städtischen Haushalt z.B. durch mittelbare Effekte (Investitionsprogramm, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen)?
3.9. Welche Risiken ergeben sich bei einer Vollprivatisierung für den städtischen Haushalt, z.B. durch ansteigende Mietkosten bei Hartz IV-Empfängern oder möglichen Kosten bei der Wohnumfeldverbesserung?
3.10. Kann mittel- und langfristig mit einer Eigenkapitalverzinsung und einer entsprechenden finanziellen Unterstützung durch die WGS für die Stadt gerechnet werden?
3.11. Ab wann kann von einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung ausgegangen

Beschlussvorschlag

werden?

3.12. Was wird mit den Tochterfirmen der WGS und deren Risiken?

3.13. Wenn kein Verkauf der WGS erfolgen würde, welche Kosten kämen kurz-, mittel- und langfristig auf die Stadt zu?

3.14. Wie viele öffentlich geförderte Mietwohnungen werden bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt aus sozial- und wohnungspolitischer Sicht für erforderlich gehalten?

3.15. Inwieweit rechnet die Landeshauptstadt im Falle einer Privatisierung mit einem Anstieg ihrer sozialen Transferleistungen durch einen Anstieg der Unterkunftskosten?

4. Die WGS und andere städtische Unternehmen

4.1. Wie stellt sich die betriebswirtschaftliche Situation weiterer Unternehmen/Gesellschaften mit städtischer Beteiligung dar (z.B. Stadtwerke)?

4.2. Welche Zusammenhänge bestehen zwischen einer möglichen Veräußerung der WGS und möglichen Risiken für die Stadt Schwerin aus der betriebswirtschaftlichen Situation anderer städtischer Unternehmen?

4.3. Welche Auswirkungen könnte eine Privatisierung der WGS auf die betriebswirtschaftliche Situation der Stadtwerke haben?

5. Die sozialen Auswirkungen eines Verkaufes

5.1. Wer entwirft die Sozialcharta und setzt die Prioritäten?

5.2. Welche Möglichkeiten gibt es, um im Falles eines Verstoßes gegen die Sozialcharta die Absprachen einzufordern?

5.3. Welche rechtliche Bindung hat eine Sozialcharta?

5.4. Was geschieht nach Ablauf der Befristung einer Sozialcharta?

5.5. Kann der Käufer Wohnungen weiterverkaufen und damit die Kriterien der Sozialcharta für die verkauften Wohnungen außer Kraft setzen?

5.6. Wie wird der Dialog mit den Bürgern, insbesondere den Mietern und Mitarbeitern der WGS organisiert?

5.7. Was passiert mit den Beschäftigten der WGS?

5.8. Werden weiterhin Wohnungen Bestand haben, die auf spezielle Bedürfnisse von Mietern (z.B. Behinderte) ausgerichtet sind?

5.9. Welche Einflussmöglichkeiten auf die Höhe der Mieten in WGS-Wohnungen gibt es derzeit seitens der Stadt?

5.10. Welche Einflussmöglichkeiten auf die Miethöhe gibt es nach einem Verkauf von Wohnungen durch die Stadt?

5.11. Was würde nach heutiger Einschätzung ein Investor in Bezug auf Miethöhe oder Sanierungsbedarf der Wohnungen unternehmen?

6. Die Auswirkungen eines Verkaufes auf die Stadtentwicklung

6.1. Wird es als Teil kommunaler Daseinsvorsorge angesehen, ausreichenden städtischen Wohnungsbestand vorzuhalten?

6.2. Welchen Einfluss hat ein Verkauf auf die Stadtentwicklung/ Quartiersentwicklung?

6.3. Wie wird die demografische Entwicklung mittelfristig für Schwerin eingeschätzt und welche Auswirkungen hätten die Annahmen für den Schweriner Wohnungsmarkt?

6.4. Ist ein steigender Wohnungsleerstand zu erwarten?

Beschlussvorschlag

7. Die Auswirkungen eines Verkaufes auf die heimische Wirtschaft

7.1. Welche Auswirkungen hätte ein möglicher Verkauf auf die Auftragslage des einheimischen Mittelstandes?
7.2. Wie hoch könnten mögliche Investitionen eines privaten Investors ausfallen?
7.3. Bringt der Käufer sein eigenes Gewerbe mit oder gibt es Ausschreibungen?
7.4. Hat der Käufer langfristig gebundene gewerbliche Vertragspartner?

8. Vergleichbare Beispiele

8.1. Gibt es mit Schwerin und dem hiesigen Wohnungsmarkt vergleichbare Kommunen, die ähnliche Verkaufsüberlegungen anstellen und wenn ja, wie werden diese Bestrebungen bewertet?

Begründung

Der Oberbürgermeister hat ein Interessenbekundungsverfahren zum Teil- bzw. gänzlichen Verkauf der WGS-Wohnungen eingeleitet. Seitdem gibt es in der Landeshauptstadt eine breite öffentliche Diskussion. Für eine politische Meinungsbildung ist es aus unserer Sicht jedoch unerlässlich, zunächst die Antworten auf die aufgelisteten Fragen zu erhalten.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ---

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ---

Anlagen:

keine

gez. Dr. Thomas Haack
Fraktionsvorsitzender