

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
V/50/WM021

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/013/2020

Belegrechtswohnungen – Erfüllungsstand der Zuschussvereinbarung vom 03.08.2010

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	23.09.2020	Ö	Kennntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	23.09.2020	Ö	Kennntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
GEWOBAU

I. Kennntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kennntnis.

II. Sachbericht

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.03.2010 wurde zwischen der Stadt Erlangen und der GEWOBAU eine sog. Zuschussvereinbarung geschlossen. Der Vertragsgegenstand wurde wie folgt definiert:

Die Stadt gewährt der GEWOBAU zur Sanierung von (konkret benannten) Wohnungen einen sog. Mietzuschuss zur sozialverträglichen Gestaltung der Miete. Im Gegenzug gewährt die GEWOBAU der Stadt das Recht der Belegung an insgesamt 598 (konkret) benannten freifinanzierten Wohnungen, sog. Belegrechtswohnungen. Die Miethöhen entsprechen den angemessenen Mieten nach dem SGB II/SGB XII und werden wie „klassische“ Sozialwohnungen vergeben. Die Bindungsdauer, während der die vertraglichen Regelungen Gültigkeit haben, beträgt für jede einzelne Wohneinheit 20 Jahre ab dem 01.01. des Folgejahres nach Erstbezug durch einen von der Stadt benannten Mieter.

Der Vertrag trat zum 01.01.2010 in Kraft.

Zum 31.12.2019 konnte nach 10-jähriger Laufzeit erstmalig die angestrebte Zahl von 598 Wohnungen erreicht werden.

Dennoch gestaltet sich die Erfüllung des Vertrags für die GEWOBAU weiterhin sehr schwierig.

Wie aus Anlage 01 zu entnehmen ist, hat die GEWOBAU zum 31.12.2019 den Vertrag erst zu 29% erfüllt, obwohl zu diesem Zeitpunkt grundsätzlich ein Erfüllungsstand von 50% gefordert war. Dabei ist unterstellt, dass zu Vertragsbeginn bereits 100% der Belegrechtswohnungen für eine Belegungszeit von 20 Jahren verfügbar sind.

Vertraglich ist jedoch geregelt, dass Wohnungen erst ab 01.01. des Folgejahres nach Erstbezug als Belegrechtswohnungen gewertet werden. Eine Belegrechtswohnung kann daher frühestens ab 01.01.2011 als solche gewertet werden, auch wenn die weiteren Voraussetzungen dafür bereits zum 01.01.2010 vorlagen.

Daneben wurden von der GEWOBAU die nachfolgenden weiteren Ursachen als Herausforderungen bei der Erfüllung des Vertrags benannt:

1. Im Zuge der jährlichen Einkommensüberprüfung wird festgestellt, dass Mieter*innen mit ihrem Einkommen die geltenden Einkommensgrenzen überschreiten und damit das Mietverhältnis nicht länger als aktives Belegrechtsmietverhältnis gewertet werden kann.

Zudem legt eine nicht unerhebliche Zahl der Mieter*innen trotz mehrmaliger Aufforderung die Einkommensnachweise nicht vor. Auch diese Mietverhältnisse können nach Ablauf einer angemessenen Rückmeldefrist nicht weiter als Belegrechtsmietverhältnisse gewertet werden und fallen weg, da keine Belegungsberechtigung nachgewiesen wurde.

In beiden Fällen bestehen die Mietverhältnisse als normale Mietverhältnisse fort. Die Wohnungen bleiben weiterhin mit den entsprechenden Mieter*innen belegt und können nicht neu vergeben werden.

2. Bei der GEWOBAU gibt es häufig Gründe, dass nicht zwingend zu meldende Wohnungen als Ersatz- oder Umsetzwohnungen freigehalten werden müssen. Beispielhaft sind hier die umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Housing Area zu nennen.
3. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes seit Jahren anhaltend geringe Fluktuation bei den GEWOBAU-Wohnungen erschwert zudem die Bereitstellung von geeigneten Belegrechtswohnungen (siehe Bericht „Aktuelle Lage und Bedarfe auf dem Erlanger Wohnungsmarkt vom 07.07.2020, Nr. 50/006/2020).

Es ist davon auszugehen, dass der Vertrag von der GEWOBAU nicht bis zum Vertragsende (31.12.2029) erfüllt werden kann. Eine vollständige Erfüllung des Vertrages ist erst nach Ende des Vertrages in den Jahren ab 2030 zu erwarten. Basierend auf der Annahme, dass die erstmals zum 31.12.2019 erreichte Vollbelegung nicht mehr unterschritten wird, wird Ende 2033 mit der Erfüllung des Vertrags durch die GEWOBAU gerechnet.

Die GEWOBAU muss folglich auch nach Ende der Vertragslaufzeit (31.12.2029) sog. Belegrechtswohnungen zur Verfügung stellen, ohne dass die Stadt in dieser Zeit einen Mietzuschuss entrichten wird.

Anlagen: Berechnung des Erfüllungsstands zum 31.12.2019

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang