

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
V/50/WM021

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/093/2023

Belegrechtswohnungen – Erfüllungsstand der Zuschussvereinbarung vom 03.08.2010

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	27.09.2023	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	27.09.2023	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
GEWOBAU

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.03.2010 wurde zwischen der Stadt Erlangen und der GEWOBAU eine sog. Zuschussvereinbarung geschlossen. Der Vertrag trat zum 01.01.2010 in Kraft.

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.

Um den Erfüllungsstand des Vertrages berechnen zu können, wird daher als Soll-Zeitraum der 01.01.2011 bis 31.12.2030 zugrunde gelegt. Unterstellt wird hierbei, dass im Jahr 2010 (Jahr des Vertragsbeginns) bereits 100 % der Belegrechtswohnungen (598) zur Verfügung stehen würden, ohne dass sich der Zustand im Laufe der folgenden 20 Jahre verändern würde.

Seit Vertragsbeginn wurden von der GEWOBAU insgesamt 958 Wohnungen zur Verfügung gestellt, hiervon 42 Wohnungen im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022.

Seit Beginn des Vertrages wurden insgesamt 1.322 Mietverhältnisse abgeschlossen, hiervon 117 neue Mietverhältnisse im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022. Zum Stand 31.12.2022 bestanden insgesamt 480 aktiv laufende Mietverhältnisse in Belegrechtswohnungen. Gemessen an einer Vollbelegung von 598 Wohnungen entspricht dies einer Belegungsquote in Höhe von 80,3 %.

Obwohl die Zahl der zur Verfügung gestellten Wohnungen und die Zahl der abgeschlossenen Mietverhältnisse stetig steigt, gestaltet sich die Erfüllung des Vertrages für die GEWOBAU auch weiterhin aufgrund verschiedener Faktoren sehr schwierig (Anfangsbestand < 598 WE; Wertung von neuen Wohnungen erst ab 01.01. des Folgejahres; Beendigung von Mietverhältnissen aus diversen Gründen; Wegfall des Belegrechtsstatus als Folge von Einkommensüberprüfungen oder fehlender Mitwirkung der Bewohner*innen; etc.). Auf die Mitteilungen zur Kenntnis für die Sitzungen des Sozial- und Gesundheitsausschusses und Sozialbeirats am 23.09.2020 (Vorlagennummer 50/013/2020) und 14.04.2021 (Vorlagennummer 50/042/2021) wird verwiesen. Diesen können noch weitere, von der GEWOBAU genannte Ursachen entnommen werden, die zu Schwierigkeiten

bei der Erfüllung des Vertrages führen.

Wie aus Anlage 01 zu entnehmen ist, hat die GEWOBAU zum 31.12.2022 den Vertrag erst zu 40% erfüllt, obwohl zu diesem Zeitpunkt grundsätzlich ein Erfüllungsstand von 60% gefordert war. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Vertrag von der GEWOBAU noch bis zum Ende der Vertragslaufzeit erfüllt werden kann. Basierend auf der Annahme, dass ab 01.01.2023 wieder eine Vollbelegung erreicht wird (≥ 598 WE), die bis zur Vertragserfüllung anhält, wird im Jahr 2034 mit der Erfüllung des Vertrags durch die GEWOBAU gerechnet. Bei Fortschreibung der Anzahl aktiver Mietverhältnisse wie zum Stand 31.12.2022 (480) wäre mit einer Vertragserfüllung im Jahr 2037 zu rechnen.

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

Anlagen: Berechnung des Erfüllungsstands zum 31.12.2022

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang