Referat	Amt	Herr Vierheilig	Tel. Nr.:
V	50		09131/86- 2249

Ankauf von Belegungsrechten

Hier: CSU Fraktionsantrag Nr. 231 / 2006 vom 28.11.2006

Beratungsfolge	Termin	öff.	nöff.	Vorlagenart	Abstimmungsergebnis			
					einstimmig	für	gegen	Prot.verm.
SB	22.07.2009	X		Gutachten	verwiesen	in	den	Stadtrat
SGA	22.07.2009	X		Gutachten	verwiesen	in	den	Stadtrat
HFPA	22.07.2009	X		Gutachten	verwiesen	in	den	Stadtrat
StR	30.07.2009	X		Beschluss	x	x		

Beteiligte Dienststellen

Referat II - Beteiligungsmanagement, Referat V, Amt 20, Amt 50, Gewobau

I. Antrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Maßgabe der folgenden Kriterien mindestens 60 Belegungsrechte für freifinanzierte Wohnungen aus dem Bestand der Gewobau schnellstmöglich zu erwerben. Die dafür benötigten Haushaltsmittel von 600 000 Euro stehen aus dem unverbrauchten Ansatz des Haushalts 2008 auf der Haushaltsstelle 6201.9301 zur Verfügung.
   - Geltungsdauer der Belegungsrechte 20 Jahre ab Erstbelegung
   - Auswahl der Wohnungen einvernehmlich durch Gewobau und Sozialamt, wobei auf eine breite Streuung im Stadtgebiet zu achten ist
   - Zeitgemäße - insbesondere ökologische - Sanierung der Wohnungen durch die Gewobau
   - Mietpreisbindung für die Dauer des Belegungsrechts auf 4,95 €/qm Nettokaltmiete
   - Garantierte Erstbelegung durch Transferleistungsempfänger (SGB II, SGB XII)
   - Vorzeitige Beendigung der Mietpreisbindung und Verlagerung des Belegungsrechtes auf eine andere Wohnung im Fall einer Fehlbelegung

2. Für den Vertragsabschluss zum Ankauf weiterer ca. 540 Belegungsrechte werden von der Verwaltung die entsprechenden Anträge in die Beratungen zum Haushalt 2010 und Folgejahre eingebracht werden.

3. Die Verwaltung wird nach drei Jahren Bericht erstatten über den Umfang der eingetretenen Fehlbelegung und über die praktische Handhabung der notwendigen Überprüfungen.

4. Der CSU Fraktionsantrag Nr. 231/2006 vom 28.11.2006 ist damit bearbeitet.

II. Begründung

Aufgrund einer Anregung aus dem CSU Fraktionsantrag Nr. 231 / 2006 vom 28.11.2006 waren Sozialreferat und Gewobau bemüht, einen Vorschlag zum Ankauf von Belegungsrechten durch die Stadt bei der Gewobau zu entwickeln. Seit Ende der 90er Jahre hat sich die Anzahl der in Erlangen verfügbaren Sozialwohnungen durch den zeitlichen Auslauf der Belegungsbindungen nahezu halbiert. Preisgünstiger Wohnraum in Erlangen für einkommensschwache Kreise wurde somit immer knapper, während die Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt deutlich angezogen haben. Gleichzeitig hat die Stadt durch das Inkrafttreten des Hartz IV – Gesetzes zum 01.01.2005 faktisch die finanzielle Hauptlast für die Versorgung einkommensschwacher Kreise mit Wohnraum übernehmen müssen.

Die Belastung des städtischen Haushalts aus den Zahlungen zur Existenzsicherung bedürftiger Personen, bzw. Familien – die im wesentlichen in der Übernahme der Unterkunftskosten bestehen – ist deutlich angewachsen, seit in der ersten Hälfte dieses Jahrzehntes die neuen Sozialgesetze in Kraft getreten sind (zum 01.01.2003: Gesetz zur Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, zum 01.01.2005: Gesetz zur Grundsicherung für Arbeitssuchende). Die Zahlenentwicklung wird aus der nachfolgenden Tabelle deutlich, in der für den Zeitraum 2002 bis 2008 die jeweils in der Stadt Erlangen ausgezahlten Beträge aus diesen Sozialgesetzen ausgewiesen sind:

Entwicklung der Sozialleistungen zur Sicherstellung der Unterkunftskosten für Bedürftige in der Stadt Erlangen
Zeitraum 2002 bis 2008

	Wohngeld	**SGB II - KdU**		**Grunds.i.Alter - KdU**
	Finanzierung: - Bund 50 % - Land 50 %	Anteil Bund	Anteil Stadt	Kostenträger Stadt (geschätzt mit 50 % des Gesamtaufwandes)
2002	3.574.099 €	-	-	-
2003	3.954.666 €	-	-	585.097 €
2004	3.999.761 €	-	-	558.698 €
2005	1.537.384 €	2.442.856 €	6.002.297 €	1.161.122 €
2006	744.726 €	2.821.527 €	7.052.452 €	1.123.005 €
2007	753.393 €	2.881.837 €	6.610.661 €	1.176.201 €
2008	534.644 €	2.652.762 €	6.622.630 €	1.276.380 €

Aus den jüngsten Prognosen (hier: Zusammenstellung des Deutschen Landkreistages vom 15.07.2009) geht auch hervor, dass diese Entwicklung nicht „Erlangen-spezifisch“, sondern bundesweit festzustellen ist. Vor allem aber wird in den kommenden Jahren mit einem drastisch anwachsenden kommunalen Kostenanteil gerechnet:

Entwicklung der Hartz IV – Unterkunftskosten bundesweit
Zeitraum 2005 bis 2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
KdU – Kosten insges. In Mrd. €	12,3	13,7	13,7	13,3	13,8*	14,5*
Bundesbeteiligung in %	29,1 %	29,1 %	31,2 %	28,6 %	25,4 %	ca. 23 %*
Bundeskosten in Mrd. €	3,58	3,99	4,36	3,88	3,59*	3,38*
Kommunale Kosten in Mrd. €	8,72	9,71	9,34	9,42	10,21*	11,12*

* Prognose

Der Ankauf von Belegungsrechten wäre ein geeignetes Mittel, um die verfügbare Anzahl preisgünstiger Wohnungen für bedürftige Familien zu erhöhen und damit die finanzielle Belastung für die Stadt zu begrenzen. Während die staatliche Wohnungsbauförderung nach wie vor einseitig auf den Neubau von Sozialwohnungen setzt, stellt diese Strategie aus unserer Sicht eine Fehlsteuerung dar, die am tatsächlichen Bedarf vorbei geht. Der Neubau von Sozialwohnungen schafft zwar zusätzlichen Wohnraum, er verbraucht aber relativ hohe Summen an staatlichen Fördergeldern pro neu geschaffener Wohneinheit und die sich ergebende Miete ist trotzdem für bedürftige Familien häufig zu hoch. Dagegen kann durch den Ankauf von Belegungsrechten für freifinanzierte Wohnungen oder für Wohnungen, die mittlerweile aus der Bindung gefallen sind, mit vergleichsweise wenig öffentlichen Geldern vergleichsweise viel Wohnraum für bedürftige Familien zu tragbaren Konditionen wieder verfügbar gemacht werden. Auch andere Städte, wie z.B. die Landeshauptstadt München oder die Stadt Frankfurt/Main, haben dies erkannt und setzen mittlerweile erhebliche städtische Mittel (im Fall München ca. 5 Mio Euro jährlich) zum Ankauf von Belegungsrechten ein, um den Wohnraumbedarf für bedürftige Familien besser befriedigen zu können.

Sozialreferat und Gewobau haben deshalb bereits im Jahr 2007 sich auf insgesamt 598 konkrete Wohnungen im Bestand der Gewobau verständigt, für die ein Ankauf von Belegungsrechten geplant wurde. Von der zuständigen Regierung von Mittelfranken wurden auch bereits Ende 2007 staatliche Zuschüsse zu diesem geplanten Ankauf von Belegungsrechten in Aussicht gestellt. Im städtischen Haushalt 2008 wurde auch bereits ein erster Teilbetrag von 607.500 Euro auf der Haushaltsstelle 6201.9301 (Ankauf von Belegungsrechten) eingeplant. Zeitgleich (im Zuge der Föderalismusreform zum Jahreswechsel 2007 / 2008) wurde jedoch die staatliche Förderung des Ankaufs von Belegungsrechten abgeschafft, so dass diese Mittel aus dem Haushalt 2008 noch nicht verbraucht sind und somit als Haushaltsreste nach wie vor zur Verfügung stehen.

Sozialreferat und Gewobau sind der Auffassung, dass dieses Projekt jetzt endlich in Angriff genommen werden sollte, denn der Ankauf von Belegungsrechten ist nicht nur ein geeignetes Mittel, um die Anzahl preisgünstiger Wohnungen für bedürftige Menschen zu erhöhen, sondern erweist sich auch als geeignetes Mittel, um die finanzielle Belastung des städtischen Haushalts in der Zukunft wirkungsvoll einzugrenzen. Durch das zum 01.01.2005 in Kraft gesetzte Hartz IV Gesetz (und ebenso durch die zum 01.01.2003 in Kraft getretene Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) wurde den Kommunen die finanzielle Hauptlast für die Versorgung einkommensschwacher Kreise mit Wohnraum übertragen – die Stadt muss deshalb allein aus finanziellen Erwägungen höchstes Interesse daran haben, dass es genügend preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bewohner/innen in Erlangen gibt. Neben den positiven Auswirkungen, die durch einen Ankauf dieser knapp 600 Belegungsrechten aus Sicht der Stadtentwicklung (breitere Streuung der Sozialwohnungen im Stadtgebiet) und aus ökologischen Gesichtspunkten (energetische Sanierung und Wegfall der meisten, noch vorhandenen Ofenheizungen) erzielt werden könnten, erweist sich dieses Projekt für die Stadt Erlangen deshalb vor allem aus finanzieller Sicht als vorteilhaft.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich grundsätzlich folgende drei Handlungsvarianten:

- **Variante 1: Neuvermietung ohne Ankauf von Belegungsrechten und ohne Sanierung**

  die Stadt tut nichts, die GEWO-BAU vermarktet ihre Wohnungen im jetzigen Zustand als freifinanzierten Wohnraum. Das knappe Angebot an preisgünstigem Wohnraum für bedürftige Bevölkerungskreise wird nicht erhöht mit der Folge, dass bedürftige Familien ihren Wohnraumbedarf mehr und mehr auf dem freien Wohnungsmarkt decken müssen. Diesen höheren Wohnungskostenbedarf muss die Stadt aus städtischen Haushaltsmitteln nach den Regeln des SGB II und des SGB XII für bedürftige Familien aus städtischen Haushaltsmittel decken.

- **Variante 2: Weitervermietung ohne Ankauf von Belegungsrechten, aber mit Sanierung der Wohnungen auf Kosten der GEWO-BAU**

  Die GEWO-BAU saniert diese 598 Wohnungen mit eigenen Mittel und vermarktet die Wohnungen am freien Wohnungsmarkt. Über die KDU Belastung für SGB II- und SGB XII- Empfängerhaushalte wird für den städtischen Haushalt eine Mehrbelastung gegenüber der Variante 1 entstehen.

- **Variante 3: Ankauf von Belegungsrechten mit Mietpreisbindung und gleichzeitiger Sanierung der Wohnungen mit städtischer Finanzhilfe**

  Die Stadt vereinbart mit der GEWO-BAU für diese 598 Wohnung und für die Laufzeit von 20 Jahren den Ankauf von Belegungsrechten, verbunden mit der energetischen Sanierung und verbunden mit einer Mietpreisbindung. Für den städtischen Haushalt ergeben sich dadurch rechnerisch auf die Laufzeit von 20 Jahren erhebliche Einsparungen.

Für die Ermittlung der finanziellen Auswirkungen dieser 3 Varianten auf den städtischen Haushalt sind folgende Fakten zugrunde zu legen:

- Es handelt sich um konkret ausgehandelte 598 Wohneinheiten aus dem derzeitigen Bestand der Gewobau mit einer gesamten Wohnfläche von 38.835 qm. Um eine möglichst schnelle Wirkung zu erzielen (erst beim Freiwerden einer Wohnung kann das Belegungsrecht greifen) sind sich Gewobau und Sozialreferat aber einig, dass aus dem Pool des gesamten Wohnungsbestandes der Gewobau auf freiwerdende Wohnungen zugegriffen werden soll – vorausgesetzt es handelt sich um, für diesen Zweck geeignete Wohnungen.
- Bei einer Wohnungsbelegung durch Sozialleistungsempfänger fallen die Mietkosten und die Heizungskosten dem städtischen Haushalt zu 100 Prozent zur Last, soweit es sich um Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) handelt – und wegen der KDU Bundesbeteiligung nach SGB II zu ca. 75 Prozent bei der Belegung durch Hartz IV Empfängerfamilien.
- Durch das Belegungsrecht der Stadt kann eine 100 %-ige Erstbelegung mit Empfängern von Transferleistungen (SGB II und SGB XII) garantiert werden. Um auf die lange Frist das Risiko einer Fehlbelegung zu vermeiden, werden die Mietverträge so gefasst, dass die Mietpreisbindung automatisch endet, wenn entweder das Belegungsrecht ausläuft oder Sozialamt und Gewobau eine erhebliche, dauerhafte Einkommensverbesserung beim Mieter feststellen.
- Nach drei Jahren wird die Verwaltung einen Bericht vorlegen, in welchem Umfang Fehlbelegungen eingetreten sind und inwiefern die im Mietvertrag vorgesehenen Regelungen (Auskunftspflichten des Mieters, Prüfungsmöglichkeiten der Verwaltung, Verlagerung der Restlaufzeit des Belegungsrechtes auf eine andere, geeignete Wohnung) geeignet und gut handhabbar sind zur Vermeidung einer Fehlsubventionierung.
- Nach den Ermittlungen der Gewobau beträgt in diesen, zunächst ins Auge gefassten 598 Mietwohnungen die derzeitige Kaltmiete 3,73 Euro pro qm. Im Fall einer Weitervermietung ohne Ankauf von Belegungsrechten und ohne Sanierung (Variante 1) wäre für diese Wohnungen als freifinanzierter Wohnraum eine Kaltmiete von 4,52 Euro pro qm erzielbar. Im Fall einer Weitervermietung ohne Ankauf von Belegungsrechten, aber mit Sanierung auf Kosten der GEWO-BAU würde sich ein Mietpreis von 5,92 Euro pro qm ergeben (Variante 2). Bei einer Neuvermietung mit Mietpreisbindung durch Ankauf von Belegungsrechten und durchgeführter Sanierung (Variante 3) wäre von einem Mietpreis von 4,95 Euro pro qm auszugehen.
- Bei den Heizungskosten ist derzeit und in der Variante 1 (Neuvermietung ohne Sanierung) ein Kostenfaktor von 1,80 Euro pro qm anzusetzen, während sich bei erfolgter Sanierung (Varianten 2 und 3) die Heizungskosten noch auf 0,80 Euro pro qm belaufen.
- Die weiteren Betriebskosten sind sowohl derzeit, wie auch nach den Varianten 1 bis 3 mit 1,30 Euro pro qm anzusetzen.
- Demnach belaufen sich die Bruttogesamtmietkosten derzeit auf 6,83 Euro pro qm, im Fall der Variante 1 auf 7,62 Euro pro qm, im Fall der Variante 2 auf 8,02 pro qm und im Fall der Variante 3 auf 7,05 Euro pro qm.
- Der auf das Jahr 2009 entfallende Anteil der städtischen Finanzierungsbelastung durch die Aufbringung des Kaufpreises für den Ankauf der Belegungsrechte für mindestens 60 Wohnungen wird durch die Haushaltsreste aus 2008 (607.500 €) gesichert. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme soll weitestgehend durch zinsgünstige KfW-Mittel erfolgen. Die anteiligen, jährlichen Annuitätsraten werden aus dem städtischen Haushalt getragen. Der städtische Darlehensanteil wäre nach 20 Jahren getilgt. Die exakten Festlegungen hierüber sollen im Rahmen der Haushaltsentscheidung 2010 nach entsprechenden Vereinbarungen zwischen Gewobau und Kämmerei getroffen werden. Die Kosten des städtischen Finanzierungsbeitrages sind deshalb in der folgenden Kalkulation der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt noch nicht enthalten.
- Ferner muss im endgültigen Vertrag die steuerliche Prüfung bezüglich der „verdeckten Gewinnausschüttung“ abschließend berücksichtigt werden.

Daraus ergeben sich – gerechnet für die gesamte geplante Laufzeit der Belegungsrechte von 20 Jahren - folgende finanzielle Auswirkungen der 3 Varianten für den städtischen Haushalt:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Wohnfläche insg.	38.835 qm	38.835 qm	38.835 qm
Kaltmiete / qm	4,52 €/qm	5,92 €/qm	4,95 €/qm *)
Heizungskosten/qm	1,80 €/qm	0,80 €/qm	0,80 €/qm
Sonst. Betriebskosten/qm	1,30 €/qm	1,30 €/qm	1,30 €/qm
Gesamtmiete/qm	7,62 €/qm	8,02 €/qm	7,05 €/qm
Mietkosten insgesamt (im Verlauf von 20 Jahren)	71.021.448 €	74.749.608 €	65.708.820 €
Vom städt. HH zu tragender 75 % - Anteil	53.266.086 €	56.062.206 €	49.281.615 €
Finanzielle Auswirkungen für den städt. Haushalt zu Var. 1 (im Verlauf von 20 Jahren)		+ 2.796.120 €	- 3.984.471 €

*) Die Kaltmiete von 4,95 €/qm wurde unter Zugrundelegung einer Förderung nach dem KfW-Programm „energieeffizient Sanieren“ zu den derzeit gültigen Zinskonditionen ermittelt. Sofern sich die Förderrichtlinien ändern, ist eine Neukalkulation hinsichtlich der durchschnittlichen Kaltmiete erforderlich.

Zusammenfassende Bewertung:

- Die Variante 3 (Ankauf von Belegungsrechten mit Sanierung und Mietpreisbindung) erweist sich aus finanzieller Sicht eindeutig als die, für den städtischen Haushalt vorteilhafteste Lösung
- Die Variante 3 (Ankauf von Belegungsrechten mit Sanierung und Mietpreisbindung) hat den weiteren Vorteil, dass durch diese Maßnahme eine spürbar bessere Streuung von Sozialwohnungen über das gesamte Stadtgebiet erreicht werden kann.
- Darüber hinaus werden bei der Variante 2 (Sanierung ohne Belegungsrechte und ohne Mietpreisbindung) und bei der Variante 3 (Ankauf von Belegungsrechten mit Sanierung und Mietpreisbindung) auch erhebliche umweltpolitische Vorteile durch den deutlich geringeren Energieverbrauch und durch die weitgehende Beseitigung der noch vorhanden Ofenheizungen im Stadtgebiet erreicht.
- Darüberhinaus werden mit der Variante 3 (Ankauf von Belegungsrechten mit Sanierung und Mietpreisbindung) weitere 598 freifinanzierte Wohnungen für 20 Jahre faktisch zu Sozialwohnungen und stehen als preisgünstiger Wohnraum für bedürftige Haushalte zur Verfügung.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Projekt des Ankaufs von Belegungsrechten mit Mietpreisbindung und energetischer Sanierung für diese 598 Wohnungen deshalb zu befürworten. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die im Hauhalt 2008 für diesen Zweck bereitgestellten Mittel - im Vorgriff auf die für Anfang 2010 geplante endgültige Entscheidung - unverzüglich einzusetzen und die Entscheidung über den restlichen städtischen Mittelbedarf in den Beratungen für den Haushalt 2010 herbeizuführen.

III. Kopie Amt 50 zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. jeweils in Kopie an Referat II, Ref II/Beteiligungsmanagement, Referat V, Amt 20, Amt 50 z. K.

V. Kopie Amt 50 zum Vorgang

VI. Abstimmung

Gutachten des Sozialbeirates

Mit gegen Stimmen

....
Vorsitzende/r des Berichterstatter/in

Gutachten des SGA

Mit gegen Stimmen

....
Vorsitzende/r des Berichterstatter/in

Gutachten des HFPA

Mit gegen Stimmen

....
Vorsitzende/r des Berichterstatter/in

Beschluss des Stadtrates

Mit .51. gegen 0 Stimmen

Gez. Dr. Balleis gez. Dr. Preuß
....
Vorsitzende/r des Berichterstatter/in

Iç.Beschlusskontrolle

Datum	Gremium	Umsetzung

Anlagen:

12