BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **GB.OB/130/2013**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
	Geschäftsbereich Oberbürgermeister

Sachbearbeiter/in: Harald Hübner

Darstellung der aktuellen Situation im sozialen Wohnungsbau in der Stadt Schwabach

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Ausschuss für Soziales und Senioren	08.07.2013	öffentlich	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Soziales und Senioren nimmt vom Sachverhalt über die Situation des sozialen Wohnungsbaus in Schwabach Kenntnis. .

Finanzielle Auswirkungen		Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel vorhanden?				
Folgekosten?				

Zusammenfassung:

In der letzten Sitzung des Stadtrates am 03.05.2013 wurde die Verwaltung gebeten, einen Bericht über den Sozialen Wohnungsbau in Schwabach abzugeben.

Herr Bergmann von der GeWoBau der Stadt Schwabach wird den beigefügten Bericht in der Sitzung erläutern.

Sachvortrag:

Der Wohnungsmarkt in Schwabach ist insbesondere im Bereich der belegungsgebundenen Wohnungen weiterhin angespannt. Die vorhandene Nachfrage kann aktuell nicht befriedigt werden. Zum Mai 2013 sind bei der GEWOBAU 875 Wohnungsgesuche im Bestand. Davon beziehen sich 392 Gesuche auf 1-2 Zimmer-Wohnungen und 282 Gesuche auf 2-3 Zimmer-Wohnungen. Der Rest von 201 Gesuchen bezieht sich auf größere Einheiten bis zu 6 Zimmern. Wohnungsleerstände sind nach wie vor nicht zu verzeichnen.

Nach der letzten Erhebung vom Herbst 2012 stammen rd. 70 % der Wohnungssuchenden aus Schwabach, 18 % aus dem direkten Umland und 12 % wohnen derzeit außerhalb der Bereiche des Landkreises Roth, der Stadt Nürnberg und Fürth.

Im gesamten Wohnungsbestand der GEWOBAU in Höhe von 1.244 unterliegen aktuell noch 581 Wohnungen (= 47 %) einer sozialen Bindung. Anzumerken ist hierbei, dass in den nächsten Jahren rd. 150 Wohnungen der GEWOBAU aus der öffentlichen Förderung fallen.

Der letzte durchgeführte Neubau von Sozialwohnungen durch die GEWOBAU erfolgte 1992 in der Holbeinstr. 2-8. Hier sind 32 Wohnungen entstanden. Nach den Förderrichtlinien darf hier eine Kostenmiete angesetzt werden. Diese kann jedoch am Markt nicht durchgesetzt werden, so dass gerade bei diesem Objekt erhebliche jährliche Mietverzichte ausgesprochen werden müssen. Die tatsächlich entstehenden Kosten für Instandhaltung, Erbbauzins und Fremdfinanzierung werden in fünfstelligen Beträgen nicht durch die tatsächlichen Mieteinnahmen gedeckt.

Sozial geförderte Wohnungen in einer Anzahl von 45 sind seither durch die Einbeziehung der Wohnungsbauförderung bei den Sanierungsobjekten in der Altstadt hinzugekommen.

Bei Wegfall eines Objektes aus der Sozialbindung muss durch die GEWOBAU eine Überprüfung der Mieten anhand der vorhandenen Vergleichsrichtlinien wie z. B. Mietenspiegel durchgeführt werden. Danach erforderliche Mieterhöhungen werden jedoch sehr moderat und sozial verträglich gestaltet. In der Praxis steht damit nach wie vor auch ohne geförderte Bindung noch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Die bisherige Mieterstruktur bleibt bis auf wenige Einzelfälle erhalten.

Seit einiger Zeit plant die GEWOBAU ein Neubauprojekt in Form von 30 Wohnungen auf einem Erbbaurechtsgrundstück an der Fürther Straße. Auf Grundlage eines 15 %igen Eigenkapitaleinsatzes und einer Vollvermietung ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Eigenkapitalverzinsung von unter 0,25 % p. a.

Weiter ist eine Modernisierung mit Neubau und Aufstockung an der Konrad-Adenauer Str. geplant. Bei Umsetzung werden aus aktuell 18 freifinanzierten Wohnungen bis zu 48 sozial geförderte Einheiten die alle über einen zentralen Aufzug barrierefrei erreichbar sein werden. Die momentanen Wirtschaftlichkeitsberechnungen führen aber zu dem gleichen, wie oben dargestellten Ergebnis.

Dies bedeutet, dass ungeachtet einer erforderlichen grundsätzlichen Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen auch keinerlei Risikopuffer enthalten sind. Es finden zahlreiche aktuelle Gespräche mit den Vertretern der Regierung von Mittelfranken zusammen mit unseren mittelfränkischen Kollegen aus der Wohnungswirtschaft statt.

Hier wird immer wieder eine Aktualisierung der Förderrichtlinien an die tatsächlichen Begebenheiten gefordert. Soweit es hier zu merklichen Anpassungen kommt, ist auch wieder eine wirtschaftlichere Darstellung der vorgestellten Maßnahmen möglich. Ergänzend ist hierbei zu erwähnen, dass der geforderte Standard sowohl im energetischen, als auch im technischen Ausbaubereich der Wohnungen im Rahmen der Sozialwohnraumförderung erheblich gestiegen ist.