

Drucksachen-Nr.

17 | 166

An den Rat der  
Stadt Aurich  
Rathaus

**Stadt Aurich**  
Vorz. Bgm.

Eing.: 06. Sep. 2017.

Abt.: M.4

**DIE LINKE.**

im Rat der Stadt Aurich

Fraktionsvorsitzender  
Hendrik Siebolds  
Im Hook 15  
26605 Aurich  
Tel 04941/64639  
Fax 04941/18709  
info@siebolds.de

Aurich 05.09.17

## **Änderungsantrag zur Beschlussvorlage DS 17/150/2 „Bezahlbarer Wohnraum Projekt Krähennergang 6-7“ für den Wirtschafts- und Sanierungsausschuss und den Ortsrat Kernstadt**

**Der Ausschuss möge beschließen:**

**„Das Projekt Krähennergang wird mit Hilfe von Landesförderungsmitteln der N-Bank als sozialer Wohnraum von der Stadt selbst als Bauherr und Vermieter durchgeführt.“**

### **Begründung:**

Die unten dargelegten Modellrechnungen zeigen deutlich, dass das Modell Bau von Sozialwohnungen mit Landesförderung erhebliche Vorteile für die Stadt und die künftigen Mieter bietet. Insbesondere werden dadurch auch der Wohnungsbestand und das Vermögen der Stadt erweitert.

Demgegenüber sind beim Modell Mietzuschüsse an private Investoren erhebliche Nachteile erkennbar. Die Zuschüsse sind verloren, die Stadt bekommt dafür keine Wohnungen in ihr Vermögen und die Mieter haben keine dauerhafte Sicherheit vor Kündigungen, Mietsteigerungen oder mangelnde Pflege der Mietgebäude.

Zudem ist es sehr fragwürdig, ob man mit Steuergeldern private Investoren zu vermögenden Immobilienbesitzern machen sollte, während man die betroffenen Mieter weiter in einer schwächeren Position und Abhängigkeit lässt, anstatt ihnen die Sicherheit der öffentlichen Hand zu geben.

Die Kosten für günstige Wohnungen werden durch das Zuschussmodell nur verlagert, aus dem Investitionshaushalt in den Ergebnishaushalt. Langfristig ist dies aber für die Allgemeinheit und die Stadt teurer.

Besonders bei steigenden Immobilienpreisen und zunehmender Armut ist es im Interesse der sozialen Sicherheit, des sorgsam und allgemeinwohlorientierten Einsatzes von Steuergeldern und im Sinne der verpflichtenden Daseinsvorsorge durch die Kommune daher geboten Sozialwohnungen mit Landesförderung zu bauen.

# Modellrechnung sozialer Wohnungsbau mit Landesförderung – Beispiel Krähennergang

## Projekt Krähennergang

- 16 Wohnungen mit gesamt 900 qm Wohnfläche (WF), z.B. 2 behindertengerechte Wohnungen a' 60 qm, 2 Familienwohnungen a' 75 qm, 3 Paarwohnungen a' 60 qm, 9 Single-Wohnungen a' 50 qm = 900 qm gesamt
- Baukosten 2.500 € / qm WF; 2.500 x 900 = 2.250.000 €
- Förderfähig 75 % der Baukosten plus je 5.000 € für 2 behindertengerechte Wohnungen, 9 Kleinwohnungen bis 60 qm und 50.000 € für einen Aufzug = 1.800.000 Förderdarlehen und 450.000 Eigenkapital

## Finanzierung

### A. Ausgaben Förderdarlehen von der N-Bank 1.800.000

(30 Jahre zinslos; 0,5 % Bearbeitungsgebühr; 15 % Tilgungsnachlass nach 20 Jahren; Mietbindung 30 Jahre; max. Miete 5,60 €/qm)

	jährlich
Bearbeitungsgebühr 0,5 %	- 9.000
Reparatur 0,5 %	- 9.000
Sonstiges 0,5 %	- 9.000
	<hr/>
	- 27.000

### B. Ausgaben Eigenkapital 450.000

Zins 1,5 %	- 6.750
Reparatur 0,5 %	- 2.250
Sonstiges 0,5 %	- 2.250
	<hr/>
	- 11.250

**Gesamtkosten Finanzierung (A + B) - 38.250**

### C. Einnahmen

Miete 900 qm x 5,60 € x 12 Monate	<hr/>	60.500
<b>Operatives Ergebnis</b>	<hr/>	<b>+ 22.250</b>

**Tilgung Förderdarlehen von der N-Bank 1.800.000**

Tilgung 2 % = 36.000/Jahr x 1. - 20. Jahr	<hr/>	- 720.000
Restschuld		1.080.000
Tilgungsnachlass 15 %	<hr/>	- 162.000
<b>Restschuld nach 20 Jahren</b>	<hr/>	<b>918.000</b>

**Tilgung Eigenkapital** **450.000**

Tilgung 2 % = 9.000/Jahr x 1. - 20. Jahr - 180.000  
Restschuld nach 20 Jahren **270.000**

Restschuld beider Darlehen nach 20 Jahren 1.188.000

Überschuss/operatives Ergebnis 22.250 x 20 Jahre - 445.000

**Gesamtrestschuld nach 20 Jahren** **743.000**

## Modellrechnung bezahlbarer Wohnraum per Mietzuschuss– Beispiel Krähenestergang

### Projekt Krähenestergang

- Wie oben: 16 Wohnungen mit gesamt 900 qm
- Mit vertraglicher Regelung baut der Investor der die günstigste Miete im Vergabeverfahren anbietet das Haus. Er vermietet das Objekt zu seiner Miete an die Stadt (hier z.B. 8 €/qm Wohnfläche Kaltmiete).
- Die Stadt vermietet selbst an Bedürftige für z.B. 6 €/qm, sie bezuschusst also jeden Quadratmeter mit 2 €.
- Laufzeit des Vertrages z.B. 15 Jahre, plus Verlängerungsoption 5 Jahre. Hier beispielhaft also mit 20 Jahren gerechnet. Solange würde hier die Mietbindung bestehen.
- Das Baugrundstück kauft der Investor zum Preis laut Wertgutachten.

### Finanzierung

**Ausgaben** **jährlich**  
Miete an Investor 8 € x 900 qm Wohnfläche x 12 Monate - 86.400

**Einnahmen**  
Miete von Mietern 6 € x 900 qm Wohnfläche x 12 Monate 64.800  
Verlust bzw. Zuschuss jährlich - 22.400

**Gesamtausgaben für 20 Jahre**  
Jahreszuschuss 22.400 x 20 Jahre - 448.000

## Gegenüberstellung der Modelle

### Modell Förderung N-Bank

**Nach 20 Jahren ungedeckte Kosten bzw. Restschuld von - 743.000**

- Vorteil: dafür ist die Stadt Eigentümer der Wohnungen und kann frei darüber verfügen
- Vorteil: selbst nach Abzug der buchhalterischen Abschreibung von 2 %/Jahr (2 % von 2.250.000 = 45.000 x 20 Jahre) in der Höhe von gesamt 900.000 verbleibt ein rechnerischer **Wert der Wohnungen von 1.350.000 als Vermögen bei der Stadt. Auch nach Abzug der Restschuld bleibt der Stadt rechnerisch ein Vermögenwert von 607.000 €.**  
Voraussichtlich wird aber der Marktwert der Wohnungen in 20 Jahren höher sein als buchhalterisch angenommen.
- Vorteil: die Wohnungen können nach Wunsch der Stadt bzw. des Rates auch länger als 30 Jahre günstig bleiben. Bei dem privaten Investor besteht die große Gefahr, dass er nach Vertragsende nach 15 oder 20 Jahren den Mietern kündigt und /oder die Mieten erhöht. Besonders für ältere Menschen wäre dies hart.
- Vorteil: bei Sozialwohnungen muss die Stadt nicht selbst das Einkommen der Mieter prüfen, sie kann aber dennoch unter den Sozialwohnungsberechtigten eine geeignete Auswahl für das Haus treffen.
- Vorteil: die Miete von 5,60 €/qm kommt der tatsächlichen Kostenübernahme bei Transferleistungen (Hartz IV, Grundsicherung, Sozialhilfe) wesentlich näher; bei 6 €/qm Kaltmiete müsste diese Leistungsempfänger schon wieder aus ihrem knappen Geld zum Lebensunterhalt für die Mietkoten drauf zahlen.

### Modell Zuschuss an Privatinvestoren

**Nach 20 Jahren ungedeckte Kosten von - 448.000**

- Nachteil: keine Verfügung mehr über die Wohnungen nach Vertragsende, dies ist eine Gefahr für die Mieter
- Nachteil: **für die Ausgabe werden keine Vermögenswerte bei der Stadt gebildet; im Gegenteil, es gibt eine Vermögensumverteilung indem öffentliche Gelder (Steuergelder) einer Privatperson zugeführt werden, statt dem Vermögen der öffentlichen Hand bzw. dem Gemeinwohl.**
- Vorteile: sind kaum zu erkennen, außer vielleicht, dass Privatinvestoren schneller bauen als die Stadtverwaltung. Letzteres liegt aber eher am Zustand der Verwaltung bzw. an der mangelnden Priorität solcher Projekte. Auch die Baukosten von 2.500 €/qm muss eine öffentliche Verwaltung einhalten können, sie liegen noch weit über den marktüblichen Kosten

#### Anmerkungen:

- die 2.500 €/qm Baukosten sind ohne Grundstück gerechnet, es ist im Eigentum der Stadt
- es ist hier zunächst nur mit einem Aufzug gerechnet, für einen zweiten gäbe es nochmals 50.000 Förderdarlehen
- die einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 % der Fördersumme (18.000) ist nicht eingerechnet
- die Position 0,5 % Sonstiges ist laut Verwaltung und ist der DS17/149/2 entnommen und aufgerundet; dort wird beim Objekt Norderstraße mit ca. 3,33 % Sonstiges gerechnet.
- das Eigenkapital für die N-Bank-Förderung ist ja im Haushalt ausgewiesen, da dieser aber überschuldet ist, ist es richtig hier bei den Kosten eine Verzinsung einzurechnen
- eine größere Tilgung bei der N-Bank ist natürlich möglich