



Schwäbisch Gmünd, 02.07.2015
Gemeinderatsdrucksache Nr. 141/2015

Vorlage an

Sozialausschuss
zur Unterrichtung
- öffentlich -

Sozialer Wohnungsmarkt in Schwäbisch Gmünd

Anlagen:

Anlage 1: Statistik Belegung der Obdachlosenunterkünfte
Anlage 2: Berechnungsbeispiel Mietwohnungsbau

Sachverhalt:

Im Verwaltungs- und Sozialausschuss vom 20.05.2015 war die Anfrage auf die Wohnraumsituation in Schwäbisch Gmünd. Anbei die Einschätzung der Sozialverwaltung:

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Schwäbisch Gmünd ist ambivalent. Es gibt eine große Nachfrage nach Bauplätzen, Wohneigentum und Mietobjekten in gehobenen Wohnlagen und im oberen Preissegment, die über den Markt befriedigt werden kann. So haben Gutverdienende kaum Probleme geeigneten Wohnraum zu finden.

Preiswerte Mietwohnungen sind meist noch bei den Wohnungsbauunternehmen vorhanden. Hier ist aber eine große Nachfrage festzustellen, welche durch das vorhandene Angebot bei weitem nicht gedeckt werden kann. So haben VGW und Bauverein über 1000 Bewerber für die wenigen freiwerdenden Wohnungen. Dadurch ist es insbesondere für benachteiligte Gruppen wie Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen, Menschen mit Suchtproblemen oder für verschuldete Haushalte immer schwerer, geeigneten Wohnraum zu bekommen. Dies betrifft zunehmend auch Geringverdiener und ältere Menschen mit geringer Rente.



Es gibt auch einen Bedarf an bezahlbarem Familienwohnraum, insbesondere für Familien, deren Mietzahlungen nicht durch Sozialleistungen (Wohngeld, Grundsicherung) bezuschusst wird.

Durch den Zuzug von EU-Arbeitskräften und Flüchtlingen spitzt sich die Lage bei der Verfügbarkeit von einfacheren und günstigen Wohnungen weiter zu.

Dies hat auch direkte Auswirkungen auf die Stadt. So hat sich die Zahl der untergebrachten Obdachlosen erstmals seit vielen Jahren ab 2013 wieder stark erhöht (siehe Anlage 1). Viele Wohnungsnotfälle können nicht mehr über den Wohnungsmarkt versorgt werden. Die Zahl der Wohnungs-Zwangsräumungen ist stark angestiegen. Während es 2009 – 2013 zwischen 13 und 15 Räumungen jährlich gab, stieg diese Zahl 2014 auf 24, im ersten Halbjahr 2015 gab es bereits 19 Räumungen.

Die von der Stadt aufzunehmenden Flüchtlinge (Anschlussunterbringung) können bisher noch alle in Privatwohnraum vermittelt werden.

Lösungsansätze

Für dieses bundesweit auftretende Problem des Mangels an Wohnraum für benachteiligte Personen gibt es keine kurzfristigen Lösungen. Folgende Ansätze zur Belebung des sozialen Wohnungsmarkts bestehen in Schwäbisch Gmünd:

- Task Force Wohnen: Expertenrunde mit Vertretern aus städt. Ämtern, Wohnungswirtschaft und Bau. In regelmäßigen Treffen werden aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt besprochen. Erste Maßnahmen sind Überlegungen zum Bau neuer preisgünstiger Mietwohnungen. In der Anlage 2 ist ein Berechnungsbeispiel einer Finanzierung einer Sozialwohnung beigefügt.
- Leerstandsinitiative im Rahmen von Gmünd 2020: Unterstützung für Vermieter, die länger leerstehenden Wohnraum wieder vermieten. Mit befristeten Mietgarantien (gegen Belegungsrechte) und Hilfe bei der Vermittlung soll Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden.
- Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe: Hilfsangebote für Menschen, die akut Wohnungsprobleme haben. Mit vielfältigen Hilfsmöglichkeiten wird eine Einigung von Mieter und Vermieter oder die Vermittlung in eine andere geeignete Wohnung angestrebt (siehe GR-Drucksache 082 / 2014).

Nur durch eine konstruktive Zusammenarbeit und ein Zusammenwirken aller Beteiligten kann eine Verbesserung erfolgen.

Zahl der in Obdachlosenunterkünften untergebrachten

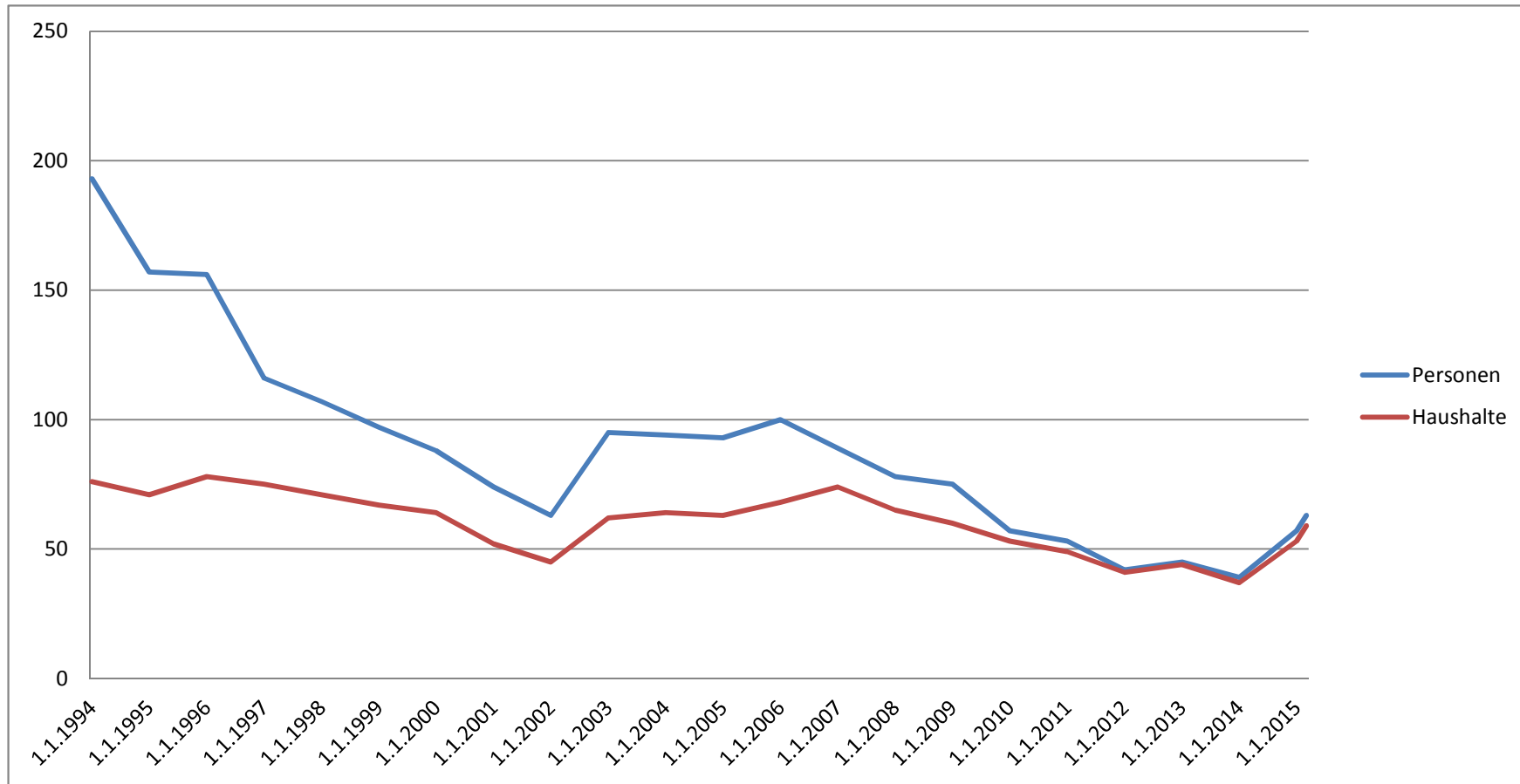
- a) Personen (Gesamtzahl)
- b) Haushalte
- c) davon Familien
- d) davon Alleinerziehende
- e) Einzelpersonen

	1.1.1997	1.1.1998	1.1.1999	1.1.2000	1.1.2001	1.1.2002	1.1.2003
a)	116	107	97	88	74	63	95
b)	75	71	67	64	52	45	62
c)	16	14	12	11	7	5	8
d)	6	4	3	4	3	2	1
e)	59	57	55	53	45	40	54

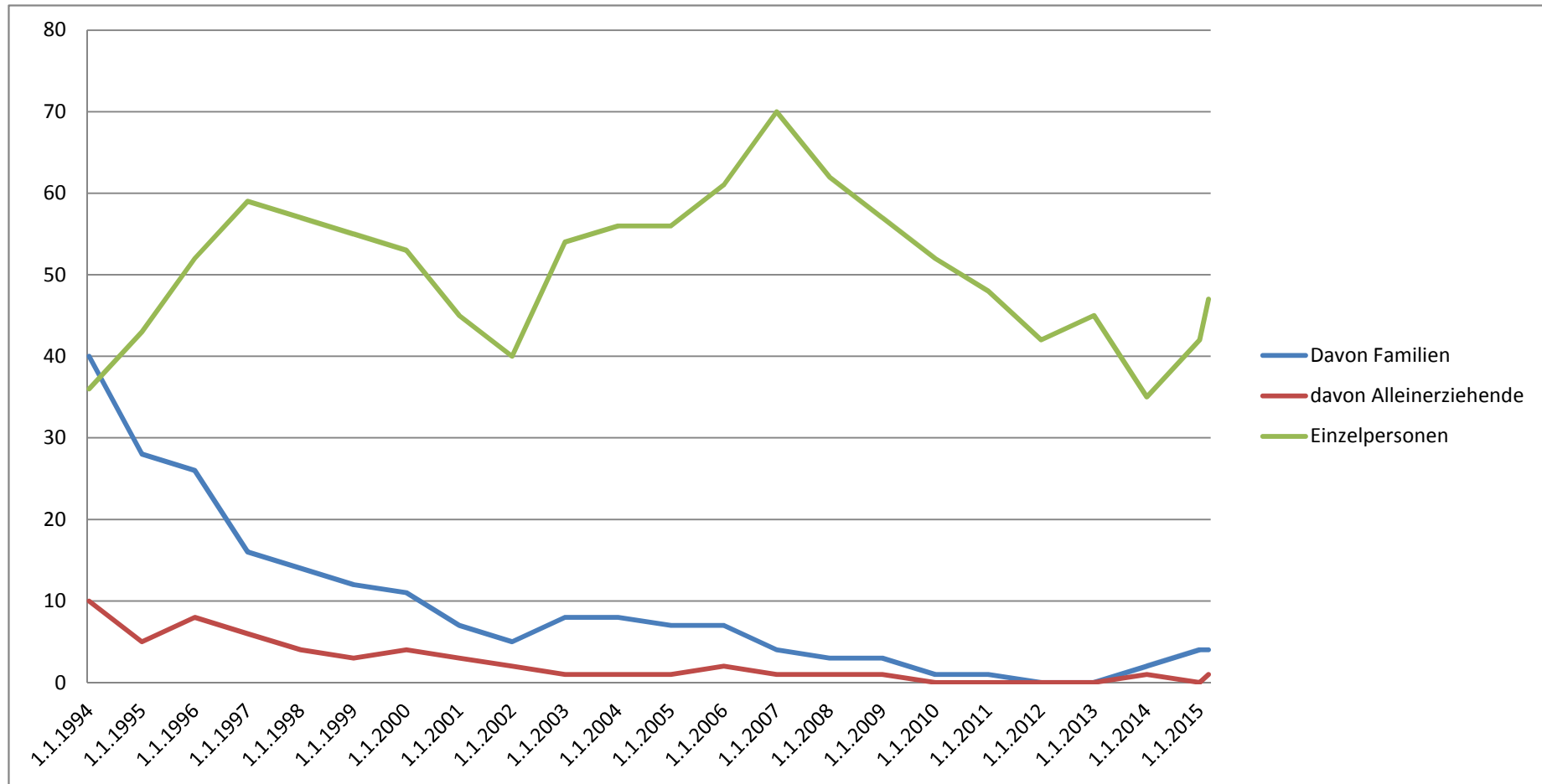
	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010
a)	94	93	100	89	78	75	57
b)	64	63	68	74	65	60	53
c)	8	7	7	4	3	3	1
d)	1	1	2	1	1	1	0
e)	56	56	61	70	62	57	52

	1.1.2011	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2014	1.1.2015	31.3.2015
a)	53	42	45	39	57	63
b)	49	41	44	37	53	59
c)	1	0	0	2	4	4
d)	0	0	0	1	0	1
e)	48	42	45	35	42	47

Anzahl Personen/Haushalte



Anzahl Familien/Alleinerziehende/Einzelpersonen



Mietwohnraumförderprogramm versus Kapitalmarktfinanzierung

Beispielwohnung Schwäbisch Gmünd (VGW)

Annahmen:

Variante 1 mit Kapitalmarktdarlehen, ohne Förderung

Wohnfläche:	75,00 m ²
Gesamtkosten je m ² /Wfl:	3.275,00 Euro
davon Gebäudeanteil:	3.000,00 Euro (Basis für Abschreibung)
davon Grundstücksanteil:	275,00 Euro
Gesamtkosten:	245.625,00 Euro
Finanzierungsbedarf:	80% = 196.500,00 Euro
Kapitalmarktzins:	2,0% für Jahr 1.-10., ab 11. Jahr 4,0% (Prolongation)
Tilgung:	3,0%
Maximal mögliche Miete:	8,50 Euro/m ² /Monat (Neubau freifinanziert, ortsüblich)
Abzinsungsfaktor für Barwertberechnung:	2,5%
Betrachtungszeitraum:	50 Jahre

Ergebnis bei Berechnung mit Vofi-Methode:

Eigenkapitalrendite:	3,11%
Kapitalwert:	7.900,00 Euro
Notwendige außerpl. Abschreibung:	0,0 Euro

Fazit: Die Investition kann aufgrund des positiven Kapitalwertes (wenn auch mit 7.900 Euro gering) befürwortet werden. Eine außerplanmäßige Abschreibung ist nicht notwendig.

Variante 2 mit Förderung, 0,0% Darlehen

Wohnfläche:	75,00 m ²
Gesamtkosten je m ² /Wfl:	3.275,00 Euro
davon Gebäudeanteil:	3.000,00 Euro (Basis für Abschreibung)
davon Grundstücksanteil:	275,00 Euro
Gesamtkosten:	245.625,00 Euro
Finanzierungsbedarf:	80% = 196.500,00 Euro
Förderzinstzins:	0,0% für Jahr 1.-10., ab 11. Jahr 4,0% (Prolongation)
Tilgung:	3,0%
Maximal mögliche Miete:	5,70 Euro/m ² /Monat (33% Abschlag aufgrund 0,0% Förderung)
Abzinsungsfaktor für Barwertberechnung:	2,5%
Betrachtungszeitraum:	50 Jahre

Ergebnis bei Berechnung mit Vofi-Methode:

Eigenkapitalrendite:	1,32%
Kapitalwert:	- 49.476 Euro (negativ)
Notwendige außerpl. Abschreibung:	72.538 Euro

Fazit: Die Investition kann aufgrund des negativen Kapitalwertes nicht befürwortet werden. Eine außerplanmäßige Abschreibung ist notwendig.

Bei der herkömmlichen Finanzierung über den Kapitalmarkt mit den derzeit sehr niedrigen Zinsen ist die Investition geradeso wirtschaftlich (Mietansatz 8,50 Euro/m²/Monat). Der positive Kapitalwert beträgt bei einer Betrachtung über die Gesamtlaufzeit ca. 7.900,00 Euro.

Bei einer Finanzierung über das Mietwohnraumförderprogramm zu 0,0% Zins, ist die Investition aufgrund des Mietabschlages von 33% (Mietansatz 5,70 Euro/m²/Monat) nicht wirtschaftlich. Da die abgezinsten Überschüsse (Barwerte) über die Gesamtlaufzeit von 50 Jahren geringer sind, als die ursprünglichen Investitionskosten, müssen einmalig ca. 72.538 Euro außerplanmäßig abgeschrieben werden.

Sollte nun bei der Variante 2 auf den Grundstücksanteil (Euro 20.625,00) verzichtet werden bzw. eine jährliche Erbpacht verlangt werden (hier mit 412,50 Euro p.a gerechnet), entsteht kein positiveres Ergebnis. Das Jahresergebnis in der G+V wird durch den Betrag der Erbpacht sogar noch negativer, da ein Zinsaufwand durch die 0,0%-Finanzierung nicht günstiger wird! Der Cashflow verbessert sich um 83 Euro p.a., da die Tilgung um den Grundstücksanteil zurückgeht.

Somit kann auch durch den Einsatz von Erbpachtzinsen hier keine befriedigende Lösung erreicht werden.

Die Berechnung kann auf eine beliebige Anzahl von Wohnungen (10 oder auch 100) hochgerechnet werden.

23.06.2015/Frei