

Informationsvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/172**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Gemeinderat	öffentlich	27.07.2020	Kenntnisnahme

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft; Sachstandsbericht zu den im Wirtschaftsplan enthaltenen Maßnahmen

I. Information

Mit dieser Vorlage informiert der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft über aktuelle Entwicklungen, Maßnahmen und Bauvorhaben.

II. Mietverwaltung

Auf Grund der Corona-Pandemie haben sich ca. 15 Mieter von den 556 im Eigenbetrieb verwalteten Wohneinheiten über eine mögliche Mietreduzierung beziehungsweise über einen Stundungsantrag informiert. Insgesamt wurden vier Stundungsanträge für Wohnraummietsen gestellt und bewilligt.

Der Eigenbetrieb verwaltet 22 gewerblich genutzte Einheiten. Für zwei Betriebe wurden Stundungen der Pacht bis Ende Juni 2020 gewährt. Es gab keine weiteren Anträge.

Da die gesetzlichen Vorgaben keine Verlängerung für Stundungen von Mietverhältnissen vorsehen, wird die Verwaltung nach Ablauf der Stundungen Zahlungsvereinbarungen für die gestundeten Mieten und Pachten vereinbaren.

Mieterhöhungen: Im ersten Quartal wurden gemäß dem Intervall von zwei Jahren die Mieten angepasst. In 2020 sind auf Grund der besonderen Situation keine weiteren Mieterhöhungen vorgesehen.

Nebenkostenabrechnung 2019: Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen ist die Verwaltung auf die Jahresabrechnungen der Versorger und Dienstleister angewiesen, welche in diesem Jahr teilweise sehr spät eingehen. Erst nach Vorliegen aller Abrechnungsunterlagen kann die

Nebenkostenabrechnung erstellt werden. Dies führt entsprechend zu zahlreichen Nachfragen der Mieter.

Mieterwechsel: Nach der aktuellen Prognose wird die Leerstandsquote in 2019 und 2020 etwas höher ausfallen. Leider kommt es immer wieder vor, dass Mieter versterben. Bis zur Klärung des Nachlasses und Ermittlung der Erben und der vollständigen Abwicklung der Angelegenheit kann es sich im schlechtesten Fall bis zu einem Jahr hinziehen. Sofern die Erben, welche gesetzlich in das Mietverhältnis eintreten, nicht zu ermitteln sind, wird beim Amtsgericht Biberach eine Nachlasspflegschaft beantragt. Anschließend wird seitens des Amtsgerichts ein Nachlasspfleger bestellt. Dieser kümmert sich um die Kündigung und Räumung der Wohnung und um evtl. bestehende Mietforderungen. In 2019 sind neun und in 2020 Stand Juni zwei Todesfälle zu verzeichnen. Durch die Auslastung der Handwerksbetriebe verzögern sich notwendige Reparaturarbeiten bei Mieterwechseln, welche gleichermaßen die Leerstandsquote negativ beeinflussen.

III. Gebäudeverwaltung

Hochvogelstraße 50: Das Mehrfamilienhaus in der Hochvogelstraße wurde Ende 2019 bezogen. Die Restarbeiten, Mängelbeseitigungen und Abrechnungen sind zu 99 % abgeschlossen. Der gesetzte Kostenrahmen konnte eingehalten werden. Für die Baumaßnahme wurden 2.313.818 € (ohne Grundstück) veranschlagt und bewilligt. Der aktuelle Kostenstand beträgt 2.273.400 €. In den Abrechnungskosten ist als zusätzliche Maßnahme eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 9,8 kWp und Kosten in Höhe von 15.600 €, u. a. zur Unterstützung der Heizanlage enthalten. Die offenen noch nicht abgerechneten Leistungen liegen bei ca. 20.000 €. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche betragen ca. 2.842 €.

Hans-Rohrer-Straße 21+23: Die beiden Mehrfamilienhäuser in der Hans-Rohrer-Straße 21+23 sowie die Nahwärmeversorgung für das Quartier wurde im April 2020 in Betrieb genommen. Die Restarbeiten, Mängelbeseitigungen und Abrechnungen sind zu 95 % abgeschlossen. Für die Baumaßnahme wurden 5.422.640 € (ohne Grundstück) veranschlagt und bewilligt. Der aktuelle Kostenstand beträgt 4.547.894 €. Nach der aktuellen Kostenprognose sind keine Anzeichen für eine Kostenüberschreitung vorhanden. Die offenen Leistungen liegen im Bereich von ca. 600.000 €.

Mit der Neubaumaßnahme, Erstellung der Nahwärmeversorgung und Überarbeitung der Außenanlage konnte eine erhebliche Aufwertung in diesem Gebiet erreicht werden. Um das Quartier insgesamt in Einklang zu bringen ist das Ziel des Eigenbetriebes, die Fassaden der angrenzenden Gebäude in den nächsten zwei bis drei Jahren zu überarbeiten.

Schweidnitzallee 23: Für den Neubau im Neubaugebiet Hauderboschen verweisen wir auf die aktuell laufende Vorlage 2020/149.

Rosenstraße 1: Der Erwerb der Rosenstraße 1 in Rißegg wurde wie geplant durchgeführt. Das Gebäude ist seit dem 01.07.2020 im Besitz der Stadt Biberach und in der Verwaltung des Eigenbetriebes. Als nächster Schritt steht die Beauftragung für die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes an. Es ist vorgesehen, die Maßnahme im kommenden Wirtschaftsplan vorzustellen.

Theaterstraße 14+16: Für die Theaterstraße arbeitet die Verwaltung an einer gemeinsamen, übergreifenden Lösung mit den Nachbargrundstücken.

Bergerhauser Straße 93: Das Gebäude wurde wie beschlossen veräußert (siehe Vorlage 2020/136).

Schulstraße 26: Die Ausarbeitung der denkmaltechnischen Untersuchung, Planung, Klärung der möglichen Zuschüsse usw. kann von der Fa. JAKO nicht wie vorgesehen bis Ende Juni erstellt werden. Auf Grund der Pandemie ist es laut Fa. JAKO zu erheblichen Störungen bei laufenden Baumaßnahmen gekommen. Eine Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie ist erst bis Ende 2020 möglich.

Memelstraße 5: Die Ausschreibung für die neue Heizanlage in der Memelstraße 5 wird aktuell erstellt. Die Umsetzung ist im Herbst 2020 vorgesehen. Dauer ca. 1-2 Wochen.

Hermann-Volz-Straße 31: Die Ausschreibung für die Erneuerung der Versorgungsleitungen der Warm- und Kaltwasserleitungen im UG läuft aktuell. Die Arbeiten dienen unter anderem als vorbereitende Maßnahme für die anstehende Badsanierung. Die Umsetzung erfolgt nach der Sommerpause. Dauer ca. 3 - 4 Wochen.

IV. Verschiedenes

Wohnberechtigungsschein: Die Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines wurden mit Wirkung vom 01.05.2020 erheblich erhöht und die Berechnungsmethode angepasst.

Die Einkommensgrenze für einen Ein-Personenhaushalt lag bisher zwischen 21.730 und 28.885 € bei einem Zwei-Personenhaushalt zwischen 28.885 und 43.195 €.

Neu liegt die Einkommensgrenze für Ein- und Zwei-Personenhaushalte bei 51.000 €, welches einem Bruttoeinkommen von 4.250 € mtl. entspricht. Ab der 3. Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.000 € p. a. je weiterer Person.

Die Mieten liegen beim öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Biberach 33 % unter dem Mietpiegel. Die Anzahl der „Wohnberechtigten“ wird nach Anhebung der Einkommensgrenzen aller Voraussicht nach deutlich ansteigen, wodurch sich die Mieter-Konkurrenzsituation bei erheblicher Spreizung des sozialen Gefüges verändern wird. Kurzum, der Druck auf sozialen Wohnungsbau wird deutlich zunehmen. Durch die aktuell hohen Baupreise, dem niedrigem Zinsniveau und den niedrigen Mieten ist jedoch die Bereitschaft, in diesem Bereich tätig zu werden, bei Bauträgern und Genossenschaften als eher gering einschätzen. Wodurch im Umkehrschluss die Kommunen und Einrichtungen wie der Eigenbetrieb deutlich mehr gefordert sind.

Thomas Jäger
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

Anlage 1 - Wohnungswechsel, Wohnungsbewerbungen und Objektfotos