

An den Rat der
Stadt Aurich
Rathaus

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

Aurich 29.01.2020

Anträge an den Finanzausschuss

A. Antrag zur Drucksache 19/063/1 „Verzicht auf den Wiederaufbau der Kirchdorfer Str. 27“ :

„Die Erlöse aus der Erstattung der Gebäudeversicherung und aus dem Verkauf des Grundstücks werden als Eigenkapitalanteil zur Finanzierung des Wohnbauprojektes Krähenestergang im Rahmen des geförderten Sozialwohnungsbaus verwendet.“

B. Antrag zur Drucksache 19/047/1 „Investorenwettbewerb Krähenestergang“ :

**„Anstelle des Investorenwettbewerbs wird das Projekt Krähenestergang durch die Stadt als sozialer Wohnungsbau mit Landesfördermitteln gebaut.
Dazu wird auch die Möglichkeit einer Umsetzung durch die städtische Hallen- und Bäder GmbH geprüft.“**

Begründung:

Die jüngst nochmals verbesserten Förderungsbedingungen des Landes Niedersachsen für sozialen Wohnungsbau zeigen, dass der soziale Wohnungsbau durch die Stadt selbst auch bei derzeit höheren Baukosten nahezu kostendeckend möglich ist. Siehe dazu auch anliegende Modellrechnung. Gegenüber bisher angedachten Investorenmodellen hätte dies den Vorteil, dass die Stadt eigenes Immobilienvermögen aufbaut, die Wohnungen selbst an Bedürftige vergeben kann und die Mietpreisbindung dort mindestens die vorgeschriebenen 30 Jahre gilt. Insbesondere bei der durch Studien (Wohnraumversorgungskonzept) belegten derzeitigen aber auch künftig zunehmenden Wohnungsnot - u.a. durch Altersarmut - ist es erforderlich, einen höheren städtischen Wohnungsbestand aufzubauen. Nur so ist es möglich Bedürftigen zu einer bezahlbaren Wohnung zu verhelfen und den am Markt weiter steigenden Mieten etwas entgegenzusetzen. Durch die Verwendung der Einnahmen aus der dem Grundstück Kirchdorfer Straße als Eigenkapital für den Krähenestergang würde somit auch der derzeit knappe Haushalt der Stadt nicht belastet werden. Weitere ausführliche Begründung folgt in der Ausschusssitzung.

Projekt „Sozialwohnungen Krähenestergang 6-7“

Vorbemerkung: Es handelt sich hier um eine überschlägige Modellrechnung nach den veröffentlichten Kriterien der N-Bank. Die Baukosten von 2.500 €/qm sind derzeit realisierbar. Für Aufzüge und barrierefreie Wohnungen gibt es weitere Zuschüsse.

Modellrechnung Sozialwohnung mit neuen Förderkriterien 2020

Beispielrechnung für 1 Sozialwohnung mit 50 qm

Baukosten 50 qm x 2.500 € =	125.000
Eigenkapital (15%)	18.750
Förderdarlehen N-Bank (85%)	106.250

Finanzierung

A. Ausgaben Förderdarlehen von der N-Bank 106.250

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

Laufende Kosten	jährlich
Bearbeitungsgebühr 0,5 %	- 531
Reparatur 0,5 %	- 531
Sonstiges 0,5 %	- 531
	rd. 1.590
Tilgung Darlehen	
Tilgung 2% =	2.125
Gesamtkosten	3.715

B. Einnahmen

Miete 50 qm x 5,60 € x 12 Monate 3.360

Operatives Ergebnis - **355**

Tilgung Förderdarlehen von der N-Bank 106.250

Tilgung 2 % = 2.125/Jahr x 1. - 20. Jahr	- 42.500
Restschuld	63.750
Tilgungsnachlass 30 %	- 19.125
Restschuld nach 20 Jahren	44.625
Defizit operatives Ergebnis 355 x 20 Jahre	7.100
Gesamtrestschuld nach 20 Jahren	51.725

Restwert der Wohnung nach 20 Jahren

Herstellungskosten	125.000
Abschreibung 2 % von 125.000 = 2.500 x 20 Jahre =	50.000
Restwert	75.000