
**Sitzung des Gemeinderates am 13. März 2024
(öffentlich) - Beschlussvorlage 25/2024**

Erlass von Richtlinien zur Vergabe von Wohnraum im Gebäude Q1 und Festlegung der Mietpreise

Bearbeiter/in: Herr Louis
Telefon: 07643 / 91 07-11

1 Beschlussvorschlag

1.1 Der Gemeinderat erlässt die anliegenden Richtlinien zur Vergabe von Wohnraum im Gebäude Q1.

1.2 Der Grundpreis für die Wohnraummiete im Gebäude Q1 beträgt 15,90 EUR/qm. Bei Einzimmer-Wohnungen fällt ein Aufpreis von 1,50 EUR/qm an, für die Wohnungen im Attikageschoss ein Aufpreis von 2 EUR/qm.

2 Problem und Ziel

Die Gemeinde Rheinhausen errichtet über ihren Eigenbetrieb Gebäude- und Energiewirtschaft im Rahmen ihrer kommunalen Daseinsvorsorge das Gebäude Q1, Im Linsenbühl 1-7 in Rheinhausen. Neben einer Kindertagesstätte und einem Quartiersbegegnungszentrum wird das Gebäude Q1 52 Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen haben, die in ihrem persönlichen Lebensumfeld einen Unterstützungsbedarf haben. Mit der Errichtung von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen mit bedarfsgerechten kleineren Wohnungsgrößen trägt die Gemeinde Rheinhausen zur Verbesserung der Lebensqualität von älteren Menschen und Menschen mit Einschränkungen bei und leistet so im Hinblick auf eine insgesamt älter werdende Bevölkerung einen wesentlichen Beitrag zur Generationengerechtigkeit, indem ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert wird.

Zudem unterstützt das Gebäude Q1 die Mitarbeitergewinnung in den Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen im Sozialcampus Bürgerzentrum (Kita im Generationenhaus St. Josef, Kita Q1, Kernzeit-/Nachmittags-/Ferienbetreuung in der Grundschule Rheinhausen (alle in der Trägerschaft der Gemeinde Rheinhausen), Pflege im Generationenhaus St. Josef, Tagespflege, Ambulanter Pflegedienst, Betreutes Wohnen Q1 und Tannenberger Weg 3 (alle in der Trägerschaft des Saarländischen Schwesternverbandes e.V.) sowie Wohnhaus für Menschen mit Behinderung (in der Trägerschaft des Caritasverbandes Freiburg-Stadt e.V.)). Das Gebäude Q1 schafft Wohnraum für Beschäftigte in den genannten Einrichtungen, die ansonsten auf dem freien Wohnungsmarkt keine oder nur sehr schwer eine Wohnung finden würden.

Mit dem Gebäude Q1 schafft die Gemeinde Rheinhausen eine Einrichtung der kommunalen Daseinsvorsorge für ihre Einwohner. Diese sind im Gegenzug gesetzlich verpflichtet, die sich daraus

ergebenden Gemeindelasten zu tragen. Daher sollen Einwohner der Gemeinde bei der Vergabe von Wohnraum bevorzugt berücksichtigt werden.

Der Bau der insgesamt 52 barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen finanziert sich durch die Vermietung des neu entstehenden Wohnraums. Die Miete soll hierzu auskömmlich sein. Gleichzeitig soll der Mietpreis für ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen bezahlbar bleiben. Ein Grundpreis von 15,90 EUR/qm bei Erstbezug in den Jahren 2027/28 ermöglicht zum einen die Finanzierung der auf die Wohnungen entfallenden Baukosten nach der Prognose der fortgeschriebenen Kostenberechnung vom 26. Januar 2024 in Höhe von 14.102.943,41 EUR. Zum anderen liegt ein solcher Mietpreis im Hinblick auf den hohen Ausstattungsstandard (sämtliche Wohnungen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht) an der untersten Grenze neu entstehenden Wohnraums mit vergleichbarer Ausstattung. Weil es sich um verhältnismäßig kleine Wohnungen handelt, bleiben die barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen für den Personenkreis, der auf diese Ausstattungsmerkmale angewiesen ist, bezahlbar, da in der Regel die bisherige Unterhaltung größerer Wohnungen im Gegenzug wegfällt. Auf den Grundpreis von 15,90 EUR/qm (Stand bis 31.12.2028) soll es für Einzimmer-Wohnungen, bei denen die teuren Nasszellen stärker ins Gewicht fallen, einen Aufpreis von 1,50 EUR/qm geben und für die Wohnungen im Attikageschoss einen Aufpreis von 2 EUR/qm. Der höhere Aufpreis von 2 EUR/qm (und nicht von 3,50 EUR/qm) als Summe der beiden Aufpreise gilt auch für die einzelne Einzimmer-Wohnung im Attikageschoss.

Da nach den Erfahrungen des Schwesternverbandes nur maximal die Hälfte der Bewohner eigene Pkws besitzt, sollen auch nur 26 Stellplätze für die 52 Wohnungen hergestellt werden. Die übrigen Stellplätze sollen durch Baulasten auf dem zentralen Parkplatz vorgehalten werden, die dann für den Fall, dass einmal ein größerer Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner des Hauses entsteht, den Bewohnern persönlich zugeordnet werden können. Einschließlich der Vermietung der 26 Stellplätze vor dem Gebäude Q1 ergeben sich für die insgesamt 2.998,55 qm vermietbare Wohnfläche jährliche Mieteinnahmen von 606.151,86 EUR. Bei den anliegenden Liquiditäts- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurde zur Sicherheit ein permanentes Mietausfallrisiko von 5 v.H. berücksichtigt, so dass von tatsächlichen Mieteinnahmen von (nur) 575.844,27 EUR jährlich (statt 606.151,86 EUR = 30.307,59 EUR Sicherheitsabschlag) ausgegangen wird. Hiervon wird zusätzlich eine jährliche Instandhaltungspauschale in Höhe von 6 v.H. abgezogen, so dass sich ein verfügbarer Reinbetrag von 541.293,61 EUR jährlich ergibt.

Nach derzeitigem Stand sind die prognostizierten Baukosten für den Wohnanteil von ca. 14,1 Millionen EUR durch Kreditaufnahmen in Höhe von ca. 10,6 Millionen EUR und einer Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebs durch den Kernhaushalt von ca. 4 Millionen EUR aufzubringen. Nach diesen Zahlen ergibt sich eine positive Liquidität ab dem Jahr 2030, positive Ergebnisse werden bei einer indizierten Miete von 2 v.H. p.a. ab dem Jahr 2037 erwartet. Zugrunde gelegt wird dabei eine Vermietungsquote von 50 v.H. im Jahr 2027 und eine erstmalige Vollbelegung im Jahr 2028.

3 Lösung

Die Voraussetzungen für die Vergabe der Wohnungen im Gebäude Q1 sollen in Richtlinien bestimmt werden. Der berechnete Personenkreis wird in dem anliegenden Entwurf der Richtlinien wie folgt gefasst:

Natürliche Personen, die entweder zum Antragszeitpunkt

- mindestens das 60. Lebensjahr vollendet haben oder
- mindestens einen festgestellten Grad der Behinderung von 50 oder einen Pflegegrad von mindestens 1 nachweisen oder
- in einer der Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen im Bürgerzentrum mit mindestens 50 v.H. einer Vollzeitstelle beschäftigt sind. Es sollen nicht mehr als 25 v.H. der Wohnungen, also insgesamt höchstens 13 der insgesamt 52 Wohnungen, an Beschäftigte in den Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen im Bürgerzentrum vergeben werden.

Liegt eine Antragsberechtigung vor, erfolgt die Wohnungsvergabe grundsätzlich in der Reihenfolge der eingegangenen Anträge. Liegen mehr Anträge vor als Wohnungen frei sind, werden daher

zunächst Einwohner der Gemeinde Rheinhausen mit einer seit mindestens zwölf Monaten bestehenden Hauptwohnung in Rheinhausen sowie Personen, deren Kinder oder Enkelkinder in Rheinhausen seit mindestens zwölf Monaten mit Hauptwohnung gemeldet sind, berücksichtigt. Beschäftigte in den Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen im Bürgerzentrum stehen unabhängig von ihrem Wohnort antragsberechtigten Einwohnern gleich.

Die Mietpreise sind durch Beschluss vom Gemeinderat festzulegen. Sie sind Grundlage für die weiteren Verhandlungen über die Anmietung der 52 Wohnungen durch den Saarländischen Schwesternverband.

4 Alternativen

Anderweitige Festsetzungen.

5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Keine.

6 Sonstige Kosten

Keine.

7 Verweis auf Anlagen

- Entwurf von Richtlinien zur Vergabe von Wohnraum im Gebäude Q1;
- Berechnung jährliche Mieteinnahmen im Gebäude Q1 (Stand: 13.03.2024);
- Liquiditätsbetrachtung zur Finanzierung der Wohnungen im Gebäude Q1 (Stand: 05.03.2024).